Corte d'Appello di Napoli, Sezione Quarta Civile - 26/11/2020, n. 4046. Pres. Iascone Maglieri. Est. Luce.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.1. - Con citazione notificata il 6 settembre 2005 Vi.Se. e Ma.Mo. evocavano in giudizio dinanzi al Tribunale di Napoli il notaio Ga.Mo. e Ge.Ot., deducendo che: con atto di compravendita del 9 novembre 2004, rogato a ministero del notaio Mo. e trascritto nei registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 9 dicembre 2004, avevano acquistato dall'Ot. un appartamento ed un box auto in Caserta; contemporaneamente avevano stipulato, sempre con l'intervento del citato professionista, un mutuo fondiario con la Ba.Na. S.p.A., a favore della quale era costituita ipoteca di primo grado sugli immobili di cui innanzi; il venditore Ot., al quale gli immobili erano pervenuti in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 9 dicembre 2003, trascritto nei Registri Immobiliari il 7 gennaio 2004, reso nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, aveva garantito la piena proprietà e libertà dei cespiti da "ogni onere, peso, censo, privilegi anche fiscali ed efficienze ipotecarie pregiudizievoli rispondendo dell'evizione ", dichiarazione che essi ripetevano alla mutuataria; tanto il venditore quanto il notaio gli avevano sottaciuto che su detti immobili risultava essere stata trascritta, in data 13 settembre 2004, la domanda giudiziale "per revoca atti soggetti a trascrizione" proposta da Lu.Ru., debitrice pignorata, la quale con ricorso in opposizione agli atti esecutivi aveva impugnato il decreto di trasferimento, domanda notificata il 7 maggio 2004 al procuratore costituito nell'interesse dell'Ot. nella procedura espropriativa; in tal modo era messo in discussione anche il diritto di essi attori; solo nel gennaio 2005 il notaio Mo. li aveva informati che, trascrivendo l'atto di compravendita, aveva rilevato l'esistenza dell'indicata formalità, comunicandogli l'impossibilità di redigere la relazione definitiva dovuta alla banca mutuataria; vane erano le missive da loro inviate ai convenuti il 17 ed il 25 febbraio

2005, per la risoluzione del contratto di compravendita e la restituzione del prezzo; l'opposizione proposta da Lu.Ru. era rigettata dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere solo con la sentenza n. 506/05 del 17 marzo 2005, che tuttavia non aveva ordinato la cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva; l'incertezza dell'acquisto della casa da destinare ad abitazione del nucleo familiare, la necessità di rinviare i lavori di ristrutturazione e la possibilità di perdere i benefici fiscali dell'acquisto della prima casa avevano determinato una profonda condizione di stress in entrambi i coniugi, inizialmente sofferta dal Se. in solitudine per la gravidanza della moglie, alla quale aveva taciuto la vicenda fino al parto; essi attori avevano altresì dovuto pagare la provvigione al mediatore immobiliare, le rate di mutuo e della relativa polizza assicurativa,

l'ICI, gli oneri condominiali e talune bollette per consumi idrici insoluti dall'alienante, esborsi che li avevano costretti a liquidare anticipatamente rispetto alla naturale scadenza n. 3 certificati intestati all'attrice, con perdita degli interessi.

Gli attori, quindi, chiedevano accertare e dichiarare la responsabilità dei convenuti alle obbligazioni assunte dall'Ot. col contratto di compravendita e dal Mo. col contratto d'opera intellettuale, e la loro condanna, in solido, al pagamento della complessiva somma di Euro 17.400,85 per danni patrimoniali e di tutti i danni non patrimoniali da quantificarsi in corso di causa; chiedevano altresì la condanna dell'Ot. alla restituzione almeno della metà del prezzo della vendita e del Mo. alla restituzione del compenso professionale pagatogli nella misura di Euro 9.000,00.

Con la memoria integrativa autorizzata a norma dell'art. 183 c.p.c. gli attori chiedevano, in via subordinata alle domande principali, la condanna dei convenuti al risarcimento in forma specifica, quindi a cancellare la trascrizione del 13 settembre 2004.

1.2. - Il notaio Ga.Mo. si costituiva eccependo che alla luce della trascrizione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione nulla aveva impedito la stipula della compravendita e che solo a seguito della successiva richiesta degli attori di una relazione

ipocatastale era emersa la trascrizione della domanda giudiziale notificata il 7 maggio 2004 dalla Ru., che comunque aveva ad oggetto un titolo definitivo ed inattaccabile; aggiungeva che le visure catastali erano state da lui stesso curate e trasmesse nell'imminenza del rogito al Se., persona qualificata alla loro lettura ed interpretazione in quanto dirigente di banca, e che la vendita s'era già perfezionata prima della trascrizione della domanda giudiziale della Ru., per effetto dell'accettazione da parte del venditore della proposta di acquista pervenutagli tramite l'intermediazione dell'agenzia immobiliare.

Il professionista, quindi, chiedeva la cancellazione delle espressioni offensive e sconvenienti che aveva ravvisato nell'atto introduttivo del giudizio ed il rigetto delle avverse domande.

2.1. - Con distinto atto di citazione, Vi.Se. e Ma.Mo. convenivano in giudizio dinanzi allo stesso Tribunale di Napoli Al.D'A., titolare dell'agenzia immobiliare Ob., la cui intermediazione aveva consentito e favorito l'incontro delle parti e la conclusione del contratto di compravendita.

Gli attori chiedevano accertarsi e dichiararsi la responsabilità del D'A. per l'inadempimento alle obbligazioni di cui al combinato disposto degli articoli 1175, 1176 e 1759 c.c., quindi condannarlo al risarcimento dei danni patrimoniali nella misura di Euro 19.772,60, pari agli interessi persi sugli investimenti finanziari dalla data della liquidazione degli effetti, oltre che dei danni non patrimoniali, di tipo esistenziale.

2.2. - Al.D'A. si costituiva contestando gli addebiti mossigli e la fondatezza delle avverse domande. Egli precisava che, pur non avendo l'obbligo di effettuare visure ipotecarie e catastali sull'immobile negoziato, aveva appurato la libertà dei beni il 12 settembre 2004, giorno precedente alla sottoscrizione della proposta di acquisto da parte del Se., aggiungendo che la Ru. aveva trascritto la sua domanda giudiziale solo il giorno successivo; ed aggiungeva che gli attori non avevano dimostrato il nesso causale tra l'omissione d'informazione addebitatagli ed i danni lamentati.

Il convenuto, poi, chiedeva autorizzarsi la chiamata in causa della Vi.As. S.p.A., per esserne garantito in forza della polizza n. E02/14/524855, e dello stesso Ge.Ot., indicato quale unico responsabile della vicenda e dei danni lamentati da parte attrice.

2.3. - Ge.Ot., evocato in lite, si costituiva e contestava ogni addebito, chiedendo il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti.

2.4. - Si costituiva anche la Vi.As. S.p.A., eccependo la prescrizione della garanzia assicurativa, l'inoperatività della polizza con riferimento a talune domande, l'esistenza di massimali di garanzia e comunque l'infondatezza delle pretese di parte attrice.

3. - I due giudizi erano riuniti, con provvedimento del giudice istruttore del 6 marzo 2007, ed istruiti con il raccoglimento delle prove orali e l'acquisizione di documenti.

4. - Con la sentenza n. 8412/2016 dell'8 giugno 2016 il Tribunale di Napoli affermava la legittimazione passiva del D'A. e l'inconsistenza della richiesta di estromissione dell'Ot., accertava l'inadempimento del notaio Mo. all'obbligo negoziale "di effettuare le dovute visure catastali" e la responsabilità precontrattuale e contrattuale del venditore, ed affermava essere solo in parte fondate le domande degli attori.

In definitiva, il giudice partenopeo: dichiarava risolto il contratto d'opera professionale tra gli attori ed il notaio Mo., condannando quest'ultimo a restituire ai primi il compenso percepito, quantificato nella misura di Euro 9.000,00; dichiarava la responsabilità per inesatto adempimento del convenuto Ge.Ot. e, accogliendo la domanda attrice di riduzione del prezzo, lo condannava a pagare agli attori la somma di Euro 15.300,00, pari alla decima parte di quanto pagato per la compravendita; rigettava le domande attrici proposte nei confronti dei convenuti Ot. e Mo. per il risarcimento degli altri danni patrimoniali, dei danni non patrimoniali ed ex art. 96 c.p.c.; rigettava le domande degli attori formulate contro il D'A.; dichiarava assorbita la domanda di garanzia avanzata dal D'A. nei confronti della Vi.As. S.p.A.; compensava interamente tra tutte le parti le spese del giudizio.

5. - Con citazione notificata il 18 maggio 2016 Ga.Mo. impugnava detta decisione dinanzi a questa Corte di appello, dolendosi dell'errata valutazione del fatto, dell'ingiusta affermazione del suo inadempimento e dell'inesatta quantificazione del suo compenso professionale.

L'appellante chiedeva la riforma della gravata sentenza ed il rigetto delle domande proposte dagli attori in primo grado ovvero, in via gradata, la riduzione della sua condanna alla restituzione della sola somma ricevuta per compenso professionale, al netto quindi delle spese sostenute.

L'appellante precisava altresì che l'appello era notificato anche a Ge.Ot., ad Al.D'A. ed alla Vi.As. S.p.A. "ai soli fini della regolarità del contraddittorio".

6. - Il 19 settembre 2016 si costituiva la Vi.As. S.p.A., contestando qualsiasi pretesa fosse avanzata nei suoi confronti, negando ogni responsabilità del mediatore, eccependo la prescrizione della garanzia assicurativa e l'inoperatività della polizza assicurativa, infine richiamando i massimali e lo scoperto di polizza.

7. - Si costituivano, con comparsa del 22 settembre 2016, Vi.Se. e Ma.Mo., eccependo l'inammissibilità e l'infondatezza dell'impugnazione.

Essi chiedevano che la Corte, "rigettate le avverse eccezioni e deduzioni, voglia in via preliminare dichiarare l'inammissibilità del presente appello anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 348 bis e ter c.p.c. per le motivazioni di cui innanzi; nel merito dichiarare per le motivazioni di cui sopra l'avverso gravame inammissibile ed in ogni caso infondato; con condanna dell'appellante al pagamento delle spese e competenze di giudizio".

8. - Non si costituivano Ge.Ot. ed Al.D'A., che erano dichiarati contumaci con provvedimenti del 8 ottobre 2016, il primo, e del 15 marzo 2017, il secondo.

9. - Respinta, con ordinanza del 15 marzo 2017, l'istanza dell'appellante di sospensione dell'efficacia esecutiva e dell'esecuzione della sentenza impugnata, il processo era all'udienza del 14 maggio 2019 interrotto per il dichiarato decesso di Ga.Mo., poi

riassunto dai suoi eredi Ro.Ru. e Ni., Le.Gi., Ma.Ga., An.Mo. e Li.Mo. con ricorso del 9 settembre 2019.

Ricostituito il contraddittorio con gli appellati, all'udienza del 23 giugno 2020, celebrata con lo scambio di note scritte, secondo le modalità consentite dall'art. 83, co. 7, lett. h), del 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, le parti rassegnavano le seguenti conclusioni:

- gli appellanti: "1) accogliere il ricorso; 2) Accogliere l'appello e, per l'effetto, annullare e/o riformare la sentenza del Tribunale di Napoli n. 8412/2015 pubblicata il 08/06/2015, R.G. 28805/2005; Repert. n. 9820/2015 del 08/06/2015; 3) Accogliere le conclusioni di primo grado del Notaio Ga.Mo. indicate nella comparsa di costituzione e risposta per ministero dell'Avv. Ra.Cr. che abbiansi qui interamente richiamate e trascritte con integrale rigetto di ogni domanda avanzata nei confronti del Notaio Ga.Mo.; 4) In via subordinata, riformare la sentenza di primo grado e ridurre la condanna alla restituzione del solo corrispettivo, detratte tutte le spese di accertamento catastale, ispezioni ipotecari, registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di compravendita per cui è causa; 5) Adottare ogni altro provvedimento ritenuto utile ed opportuno nel caso di specie. Con vittoria di spese ed onorari per il doppio grado di giudizio da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario";
- gli appellati Se. e Mo.: riportandosi "ai precedenti scritti difensivi di cui chiede l'integrale accoglimento";
- la Vi.As. S.p.A.: " - Respingere ogni addebito rivolto a D'A. Alessandro, per presunta responsabilità del mediatore, da ritenersi del tutto infondato. - Dichiarare l'intervenuta prescrizione, ex art. 2952, terzo comma, cod. civ., del diritto del convenuto sig. Al.D'A. di essere indennizzato sulla base della polizza n. (...) stipulata dalla F.I.A.I.P. - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - con la Vi.As. s.p.a. - In ulteriore subordine, e salvo gravame, nel deprecato caso di accoglimento della domanda di indennizzo nei confronti della Vi.As. S.p.A. limitare il risarcimento a norma di polizza

n. (...), prestata per un massimale di Euro 260.000 =, con scoperto del 10% dell'importo di ogni sinistro, con il minimo assoluto di Euro 103,29. Con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi del giudizio".

La Corte, quindi, riservava la decisione, previa assegnazione dei termini per il deposito degli scritti conclusionali, l'ultimo dei quali scadeva il 14 ottobre 2020.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Gli appellati coniugi Se. - Mo. hanno eccepito l'inammissibilità del gravame ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., in ragione di una ritenuta non ragionevole probabilità di relativo accoglimento: è evidente che siffatta statuizione, dovendo costituire oggetto di una delibazione da compiersi alla prima udienza di trattazione, è da ritenersi ormai assorbita dalla decisione di merito.

Comunque, l'impugnazione, contrariamente a quanto eccepito dagli appellati, non si palesava manifestamente infondata, tale cioè da meritare la sanzione d'inammissibilità prevista dalla richiamata disposizione di rito, proponendo considerazioni e critiche alla prima decisione che hanno reso indispensabile l'approfondimento necessariamente riservato alla cognizione piena di questa Corte.

2. - Col primo motivo di gravame proposto dal notaio Mo., integralmente richiamato dai suoi eredi, è censurata la decisione del giudice partenopeo di addebitare al professionista l'inadempimento all'obbligo di effettuare le dovute "visure catastali", a loro dire confuse con le ispezioni - o visure - ipotecarie.

È certamente corretto il rilievo di parte appellante per il quale le visure catastali sono funzionali all'esatta identificazione di un bene immobile, mentre le ispezioni ipotecarie, riportando informazioni aggiornate riguardanti le vicende giuridiche che hanno interessato un determinato immobile, servono a verificarne l'effettività proprietà e l'esistenza di titoli pregiudizievoli; così come è indubbio che gli immobili oggetto del

rogito oggetto di causa fossero stati correttamente identificati dal notaio Mo., al quale gli attori nessun addebito sullo specifico punto avevano mosso.

Tuttavia, è evidente che l'espressione "visure catastali' riportata al penultimo capoverso della pagina 7 della parte motiva della sentenza impugnata è frutto di un mero errore lessicale, come reso evidente dalla complessiva motivazione della decisione. Ed invero, il giudice partenopeo, lungi dal confondere la tipologia delle visure o dal travisare gli atti istruttori, ha chiaramente argomentato dell'obbligo del notaio rogante un trasferimento immobiliare di verificare preventivamente la condizione giuridica del bene, esaminando le risultanze delle visure dei registri immobiliari, tanto "catastali" quanto "ipotecarie" (sempre a pagina 7 della sentenza); così come è palese che il tribunale abbia imputato al convenuto l'inadempimento all'obbligo negoziale di acquisire, attraverso le visure ipotecarie, tutte le informazioni aggiornate riguardanti le vicende giuridiche degli immobili oggetto del rogito a sua firma utili per verificare l'esistenza dei diritti reali negoziati e l'istituzione di eventuali pregiudizi sugli immobili contro l'alienante, tali da inficiare o mettere in pericolo la definitività del trasferimento agli acquirenti.

3. - Col secondo motivo di gravame parte appellante lamenta che erroneamente il tribunale aveva affermato l'inadempimento del notaio Mo. alle sue obbligazioni pertinenti sia la fase antecedente la stipula della compravendita che quella successiva, avendo il professionista adempiuto a tutte le sue obbligazioni pertinenti la fase successiva al rogito; aggiunge che, non essendo la piena titolarità dei diritti di proprietà di Ge.Ot. messa in discussione dalla trascrizione della domanda giudiziale di Lu.Ru., poiché il primo derivava il suo diritto reale da un decreto di trasferimento reso nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, nessun danno era ipotizzabile in capo agli attori, i quali neppure se fosse stata accolta l'opposizione agli atti esecutivi proposti dalla Ru. avrebbero dovuto restituirle l'immobile, avendo quell'eventuale accoglimento effetto solo sull'individuazione del destinatario del pagamento del prezzo

dell'aggiudicazione; osserva, infine, che dalla vicenda dedotta in lite agli attori nessuna difficoltà era derivata loro per l'ottenimento del mutuo ipotecario.

3.1. - Non pare legittima la pretesa dell'appellante di scindere in due fasi le sue obbligazioni negoziali - la prima relativa alla fase preparatoria del rogito, la seconda relativa alla fase successiva alla stipulazione dell'atto - non trovando tale ricostruzione fondamento normativo: l'obbligo del notaio incaricato del trasferimento di diritti immobiliari è, invero, unitario, imponendogli tutto quanto necessario per assicurare l'effetto traslativo voluto dalle parti, sicché esso riguarda tanto la fase preparatoria dell'atto, quanto la sua materiale predisposizione, l'assistenza alle parti al momento della stipula e le fasi successive per la registrazione e trascrizione nei registri immobiliari.

È poi ammessa dallo stesso professionista la mancata predisposizione della relazione finale, richiesta dagli acquirenti in quanto necessaria per il completamento della pratica del mutuo fondiario, proprio a causa dell'emersione, in occasione delle ricerche nei registri immobiliari, dell'iscrizione della formalità pregiudizievole costituita dalla trascrizione della domanda giudiziale della Ru.: trattasi di inadempimento ad uno specifico obbligo negoziale assunto dal professionista, ulteriore a quello relativo alla compravendita.

Parte appellante, poi, non censura la decisione di primo grado nella parte in cui colloca temporalmente tale inadempimento nella fase preparatoria del rogito traslativo dei diritti di proprietà, in ragione dello stretto collegamento, anche temporale, tra la compravendita ed il mutuo fondiario ipotecario, cui la detta relazione finale era funzionale (v. a pagina 8, primo periodo, della parte motiva).

E comunque, se è vero che tale inadempimento non ha impedito il perfezionamento del contratto di mutuo fondiario, con l'erogazione della somma mutuata e l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado, parimenti vero è che nessun specifico danno è dal primo giudice fatto derivare agli attori da tale inadempienza, né a costoro è per tale ragione attribuita in sentenza una specifica posta risarcitoria.

3.2. - L'appellante contesta l'ipotizzabilità di qualsivoglia danno per i coniugi Se. - Ma., che avevano acquistato gli immobili da chi - Ge.Ot. - se ne era reso aggiudicatario nella una procedura esecutiva immobiliare in odio di Lucia Ru., in quanto nonostante l'opposizione agli atti esecutivi proposta da quest'ultima il decreto di trasferimento non era stato sospeso, il che aveva reso il compendio immobiliare "di fatto e di diritto cedibile a terzi": la domanda della Ru. non sarebbe un titolo pregiudizievole per gli attori in quanto se anche l'opposizione fosse stata accolta "mai sarebbe stata restituita la casa oggetto del decreto di assegnazione al terzo acquirente in buona fede" (così a pagina 11 dell'appello).

Al contrario, è ben precisare che Lu.Ru., contro la quale era stato reso dal giudice dell'esecuzione immobiliare il decreto di trasferimento del 9 dicembre 2013 che costituiva il titolo di proprietà di Ge.Ot., con citazione a quest'ultimo notificata il 7 maggio 2004 aveva proposto opposizione agli atti esecutivi della procedura espropriativa impugnando proprio quel decreto di trasferimento, così ponendo in discussione la validità (anche) dell'atto di acquisto dei coniugi Se.-Ma..

Invero, in tema di espropriazione forzata, la dichiarazione di nullità del decreto di trasferimento dell'immobile pignorato, in accoglimento dell'opposizione agli atti esecutivi, fa venir meno il trasferimento coattivo: per i beni immobili non opera la preclusione prevista dall'art. 2920 c.c. solo per i mobili, non trovando ostacoli l'evizione nei confronti dell'aggiudicatario nella vendita immobiliare, laddove la regola della derivatività ha piena consacrazione nell'art. 2921 c.c..

3.3. - Parte appellante nega, infine, ogni suo inadempimento assumendo la verità di quanto riportato nell'atto di compravendita, laddove era dichiarato che "la parte venditrice garantisce la proprietà ed il possesso degli immobili venduti, nonché la loro libertà da ogni onere, peso, censo, privilegi anche fiscali ed efficienze ipotecarie pregiudizievoli rispondendo dell'evizione", tutte queste garanzie erano state ampiamente

rispettate e nessuno aveva "mai potuto mettere in dubbio la piena libertà dell'immobile e la sua libera trasferibilità" (così nella comparsa conclusionale).

Invece, se lo stesso appellante trascura il richiamo contenuto nel testo negoziale ai rischi dell'evizione, affatto garantiti per effetto della trascrizione di una domanda giudiziale tesa alla revoca del titolo di proprietà dell'alienante, va rammentato che per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare costituisce - salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, nella specie pacificamente insussistente - obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente la preventiva verifica non solo della libertà e disponibilità del bene ma, più in generale, delle complete risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura allo scopo di acquisire ogni utile informazione sullo stato giuridico del bene medesimo; tale indagine fa quindi parte dell'oggetto della prestazione d'opera, poiché il compito richiesto al professionista comprende non solo l'accertamento della volontà delle parti ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia garantita la serietà e la 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 dai partecipanti alla stipula dell'atto medesimo.

Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio Mo. giustifica l'affermazione dell'inadempimento del prestatore d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la trascrizione della domanda giudiziale della Ru. non inficiasse la negoziabilità dei cespiti immobiliari.

3.4. - Ciò posto, va comunque osservato che ai sensi dell'art. 1455 c.c. il contratto a prestazioni corrispettive non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza: a tal fine, la gravità dell'inadempimento va commisurata all'interesse che la parte adempiente aveva o avrebbe potuto avere alla regolare esecuzione del contratto.

È ben vero che l'opera professionale di cui è richiesto il notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti.

Tuttavia, era nella fattispecie all'esame della Corte interesse primario dei coniugi Se.-Mo., quanto ai rapporti con il notaio Mo., la predisposizione di un valido atto che realizzasse il trasferimento in loro favore della proprietà degli immobili dell'Ot. e di un negozio di mutuo fondiario con la banca finanziatrice: entrambi i risultati sono stati raggiunti, poiché il rogito di compravendita non risulta viziato in nessuna sua parte ed ha realizzato l'effetto traslativo dei diritti reali in favore degli acquirenti (sul punto preme osservare che l'opposizione agli atti esecutivi proposta dalla Ru. avverso il decreto che aveva trasferito la proprietà dei suoi beni all'Ot. era stata rigettata dal Tribunale di Napoli, con sentenza pronunciata il 17 marzo 2005, meno di tre mesi dopo la stipulazione degli atti dinanzi al notaio) ed il mutuo risulta essersi perfezionato con la consegna del denaro ai mutuatari, i quali hanno così ricevuto la provvista necessaria per il pagamento del prezzo della vendita.

Oggettivamente, l'inadempimento - solo parziale - del notaio ai suoi doveri non risulta aver inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, valutata in relazione al pregiudizio effettivamente causato agli altri contraenti, si da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale: ed invero, dall'inadempimento del notaio al suo dovere di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile non è derivata né l'impossibilità di stipulare gli atti di compravendita e di mutuo, entrambi invece perfezionatisi, e neppure è conseguito agli acquirenti uno specifico danno, essendo state respinte le pretese risarcitorie a tal titolo azionate in primo grado dagli attori (sub specie di danni non patrimoniali da stress e per esborsi inutilmente sostenuti), che tale decisione non hanno impugnato.

Ciò posto, l'accertato inadempimento parziale del professionista non può dirsi così grave, avuto riguardo all'interesse primario dei committenti, da giustificare la risoluzione del contratto d'opera professionale, il che impone a questa Corte di accogliere l'appello e, in riforma parziale della gravata sentenza, di rigettare le domande proposte dai coniugi Se.-Mo. nei confronti del notaio.

4. - Resta assorbito il terzo motivo di gravame, col quale parte appellante lamenta l'erroneità della condanna a restituire agli attori la somma da essi pagata di Euro 9.000,00, somma che comprendeva tanto i compensi professionali del notaio quanto gli oneri di legge, in particolare le spese sostenute, quali i costi di registrazione, trascrizione e voltura del rogito.

5. - L'accertamento dell'inadempimento del notaio, seppure non così grave da giustificare l'invocata risoluzione del rapporto negoziale con i suoi clienti, giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese del doppio grado di giudizio.

Vanno interamente compensate le spese anche nei rapporti tra parte appellante e la Vi.As. S.p.A., costituitasi in giudizio benché l'atto di appello le fosse stato notificato al dichiarato unico scopo di assicurare la regolarità del contraddittorio, ex art. 332 c.p.c. e nessuna domanda fosse stata proposta contro di essa e contro il suo assicurato Al.D'A..

P.Q.M

La Corte di appello di Napoli, Quarta sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Ga.Mo. e proseguito dai suoi eredi avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 8412/2015 dell'8 giugno 2015, così provvede:

1) accoglie l'appello e, in parziale riforma della gravata sentenza, rigetta la domanda come originariamente proposta da Vi.Se. e Ma.Mo. nei confronti del notaio Ga.Mo.;

2) compensa per intero le spese dell'intero giudizio nei rapporti tra Vi.Se. e Ma.Mo., da un lato, e Ro.Ru. e Ni., Le.Gi., Ma.Ga., An.Mo. e Li.Mo., dall'altro, quali eredi del notaio Ga.Mo.;

3) compensa per intero le spese del grado nei rapporti tra Ro.Ru. e Ni., Le.Gi., Ma.Ga., An.Mo. e Li.Mo. e la Vi. S.p.A..

Così deciso in Napoli il 20 ottobre 2020.

Depositata in Cancelleria il 26 novembre 2020.