



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Nola
– Prima Sezione Civile –

nella persona del Giudice, dott.ssa Donatella Cennamo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 6097 dell'anno 2020 R.Gen.Aff.Cont., decisa all'udienza figurata di precisazione delle conclusioni e discussione del 23.06.2026, ai sensi degli artt. 127 *ter* e 281 *sexies* c.p.c., vertente

TRA

_____ già _____
_____ (codice fiscale _____ partita IVA _____), in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dagli avv.ti Alfredo Riccardi ed Edgardo Riccardi, elettivamente domiciliata presso il loro studio in Napoli, Centro Direzionale, Isola A/7;

-ATTRICE-

CONTRO

NOTAIO DOTT.SSA _____ (codice fiscale _____), rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dagli avv.ti _____ e _____ elettivamente domiciliata presso il loro studio in _____

-CONVENUTA-

Oggetto: responsabilità professionale.

Conclusioni: come da note di trattazione scritta depositate dalle parti costituite, *ex art.* 127 *ter* c.p.c., ai fini della partecipazione all'udienza figurata di precisazione delle conclusioni e discussione ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c. del 23.06.2026.

Svolgimento del processo.

1. Con ricorso proposto ai sensi dell'art. 702 *bis* c.p.c., la _____ ha convenuto in giudizio il notaio dott.ssa _____ chiedendo accertarsi la responsabilità professionale della convenuta in relazione alla relazione notarile



preliminare redatta in data 8 aprile 2008, prodromica alla concessione di un mutuo fondiario garantito da ipoteca volontaria su immobile di proprietà del terzo datore De Carolis Giuseppe.

A sostegno della domanda, la ricorrente ha esposto che, nell'anno 2008, la Autopiù s.a.s. di Gentile Patrizia aveva formulato richiesta di concessione di fido per euro 180.000,00, con rilascio di garanzia ipotecaria da parte del terzo De Carolis Giuseppe sull'appartamento con annesso locale autorimessa sito in Terzigno, alla Via delle Camelie, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Terzigno al foglio 6, particella 2127, sub 19.

Ha dedotto che, in data 8 aprile 2008, il notaio dott.ssa [REDACTED] aveva trasmesso alla banca la relazione preliminare sull'immobile ipotecando, attestando, sotto la propria responsabilità, che il bene era di esclusiva proprietà del De Carolis Giuseppe, che era libero da trascrizioni di preliminari e da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per una ipoteca legale ritenuta meramente formale perché già assentita di cancellazione, che gli atti di provenienza erano regolari e conformi alla legge n. 47/1985 e che nulla ostava, sotto il profilo notarile, alla stipula di un contratto idoneo all'acquisizione di una valida garanzia ipotecaria.

La banca ha quindi allegato che, confidando nel contenuto della relazione notarile preliminare, in data 15 maggio 2008 aveva stipulato, per rogito del medesimo notaio dott.ssa [REDACTED] contratto di mutuo fondiario, repertorio n. 160741, raccolta n. 9275, in favore della Autopiù s.a.s. di Gentile Patrizia, per l'importo di euro 180.000,00, da restituire in 180 rate mensili. A garanzia del finanziamento, il De Carolis Giuseppe, quale terzo proprietario, aveva concesso ipoteca volontaria sull'immobile sopra indicato per la somma complessiva di euro 360.000,00; detta ipoteca era stata iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 22 maggio 2008, ai nn. 26100/5463.

La ricorrente ha poi rappresentato che la mutuataria si era resa morosa nel pagamento delle rate relative ai mesi da ottobre 2008 ad aprile 2009 e che il contratto era stato risolto in data 21 maggio 2009. Ha esposto, quindi, di avere notificato atto di precetto, ai sensi dell'art. 603 c.p.c., sia alla debitrice principale sia al terzo proprietario e di avere successivamente promosso esecuzione immobiliare nei confronti del De Carolis Giuseppe, con pignoramento trascritto in data 11 dicembre 2009.

La procedura esecutiva era stata iscritta innanzi al Tribunale di Nola, sezione esecuzioni immobiliari, al R.G.E. n. 339/2009. Nel corso della procedura, il consulente tecnico d'ufficio ing. Francesco Nappi e il custode avv. Maria Luigia Miccio hanno rilevato, nelle rispettive relazioni, che l'immobile era stato acquistato dal De Carolis Giuseppe con atto di compravendita per notaio



Giuseppe Lallo del 16 dicembre 2003, trascritto il 2 gennaio 2004, e che, in data 4 maggio 2007, era stato trascritto contro la società Domus s.r.l., dante causa del De Carolis Giuseppe, provvedimento di confisca ex art. 19 della legge n. 47/1985, divenuto definitivo per rigetto del ricorso per cassazione in data 11 ottobre 2004.

Sulla scorta di tali risultanze, il giudice dell'esecuzione, con ordinanza emessa il 16 febbraio 2012 e pubblicata il 15 maggio 2012, aveva dichiarato improcedibile la procedura esecutiva, ritenendo opponibile anche alla banca creditrice ipotecaria il provvedimento di confisca, in quanto trascritto anteriormente all'iscrizione dell'ipoteca volontaria.

Avverso tale ordinanza la [REDACTED] aveva proposto opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., iscritta al R.G. n. 3594/2012 innanzi al Tribunale di Nola; il giudizio si era concluso con sentenza n. 325/2014, pubblicata il 23 gennaio 2014, con la quale era stata rigettata l'opposizione ed è stata confermata l'improcedibilità dell'esecuzione per opponibilità della confisca al creditore ipotecario.

La banca aveva quindi proposto ricorso per cassazione avverso la predetta sentenza. La Corte di cassazione, terza sezione civile, con sentenza n. 2333/2017, pubblicata il 31 gennaio 2017, aveva cassato la decisione impugnata per ragioni processuali, affermando il principio secondo cui, in tema di espropriazione contro il terzo proprietario, nel giudizio di opposizione agli atti esecutivi si configura litisconsorzio necessario iniziale fra creditore, debitore diretto e terzo proprietario, con conseguente rimessione al primo giudice affinché fosse integrato il contraddittorio nei confronti della debitrice diretta Autopiù s.a.s. di Gentile Patrizia.

Riassunto il giudizio innanzi al Tribunale di Nola, previa integrazione del contraddittorio nei confronti della debitrice principale, il procedimento era stato definito con sentenza n. 1818/2018, che aveva nuovamente rigettato l'opposizione e confermato l'improcedibilità dell'esecuzione, ritenendo opponibile alla banca creditrice ipotecaria la trascrizione del provvedimento di confisca.

La ricorrente ha quindi dedotto di avere costituito in mora il notaio dott.ssa [REDACTED] con raccomandata ricevuta il 23 settembre 2015, contestandole la responsabilità professionale per l'inesatta o incompleta informazione contenuta nella relazione preliminare dell'8 aprile 2008 e chiedendo il risarcimento dei danni asseritamente subiti.

Con il ricorso introduttivo del presente giudizio, la [REDACTED] ha chiesto, pertanto, accertarsi la responsabilità contrattuale del notaio dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] per avere attestato la libertà dell'immobile da pregiudizievoli e l'assenza di motivi



ostativi alla valida acquisizione della garanzia ipotecaria, inducendo la banca ad accettare in ipoteca un bene risultato poi inidoneo a garantire la restituzione del credito erogato. Ha chiesto, per l'effetto, la condanna della convenuta al pagamento dell'insoluto rinveniente dal contratto di mutuo, quantificato in euro 183.676,24, oltre interessi convenzionali di mora dal 21 maggio 2009, nonché al rimborso delle spese legali sostenute per la procedura esecutiva, per il giudizio di opposizione agli atti esecutivi, per il ricorso per cassazione e per il giudizio di rinvio, rispettivamente quantificate in euro 7.689,96, euro 4.243,64, euro 8.073,63 ed euro 4.234,68.

2. Si è costituito il notaio dott.ssa [REDACTED] chiedendo, in via preliminare, la conversione del rito sommario in rito ordinario, sul presupposto della non sommarietà dell'istruzione richiesta dalla controversia. Nel merito, la convenuta ha contestato la fondatezza della domanda, deducendo di avere correttamente adempiuto all'incarico professionale e di avere eseguito le visure ipotecarie secondo le modalità dovute, ossia su base nominativa del titolare dell'immobile per un arco temporale ventennale e sino al primo atto ultraventennale. Ha sostenuto che, dalle visure effettuate, era emersa unicamente l'ipoteca iscritta il 15 settembre 2006 in favore della Gest Line s.p.a., assentita di cancellazione, e che la trascrizione della confisca non poteva emergere, poiché eseguita esclusivamente contro la Domus s.r.l., dante causa del De Carolis Giuseppe, e non contro quest'ultimo.

La convenuta ha inoltre dedotto che la documentazione acquisita prima della stipula, ed in particolare la perizia estimativa redatta dall'arch. Luigi Polito e la comunicazione del Comune di Terzigno dell'8 febbraio 2008, non evidenziavano elementi tali da far dubitare della regolarità urbanistica e della libertà del bene, attestando piuttosto la pendenza di una domanda di sanatoria. Ha sostenuto che l'eventuale danno lamentato dalla banca sarebbe riconducibile a condotte di terzi, segnatamente del Comune di Terzigno, ovvero al comportamento della stessa banca, anche ai sensi dell'art. 1227 c.c., per avere concesso un finanziamento asseritamente non adeguatamente garantito in rapporto al valore stimato dell'immobile.

Il notaio dott.ssa [REDACTED] ha poi contestato le singole poste risarcitorie, sostenendo che la banca non avrebbe comunque potuto recuperare l'intero importo mutuato, ma al più il ricavato della vendita forzata del bene, e che le spese legali sostenute nei successivi giudizi sarebbero state frutto di autonome scelte difensive dell'istituto di credito, non causalmente riconducibili alla prestazione notarile.

3. Con provvedimento del 20 ottobre 2021, il giudice originariamente assegnatario, rilevato che le difese svolte dalle parti richiedevano un'istruzione non sommaria, ha disposto il mutamento del rito



ai sensi dell'art. 702 ter c.p.c. e ha fissato l'udienza di trattazione. Concessi i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., la causa, ritenuta matura per la decisione in ragione della sua natura documentale, è stata rimessa per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 26 novembre 2024, poi differita al 26 marzo 2026 e, quindi, per discussione ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c. alla udienza del 23 giugno 2026. Indi, acquisite le autorizzate note scritte, è giunta alla decisione del Tribunale.

Motivi della decisione.

1. La domanda è fondata nei limiti e per le ragioni che seguono.

Occorre muovere dalla qualificazione del rapporto dedotto in giudizio. La Banca attrice agisce nei confronti del notaio per il risarcimento dei danni che assume derivati dall'inesatta redazione della relazione notarile preliminare dell'8 aprile 2008, predisposta in funzione della concessione di un mutuo fondiario assistito da garanzia ipotecaria su immobile di proprietà del terzo datore De Carolis Giuseppe. Secondo la prospettazione attorea, la convenuta avrebbe attestato la libertà dell'immobile da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché l'assenza di ragioni ostative alla valida acquisizione della garanzia ipotecaria, benché sul bene fosse stata anteriormente trascritta, contro la società Domus s.r.l., dante causa del terzo datore, sentenza di confisca ex art. 19 della legge n. 47/1985, poi ritenuta opponibile alla banca creditrice ipotecaria in sede esecutiva. Tale ricostruzione trova riscontro nel ricorso introduttivo, nel quale la banca ha indicato la relazione notarile preliminare, il successivo contratto di mutuo fondiario del 15 maggio 2008, l'iscrizione ipotecaria del 22 maggio 2008, la procedura esecutiva R.G.E. n. 339/2009 e i successivi giudizi di opposizione, cassazione e rinvio, conclusisi con la conferma dell'improcedibilità dell'esecuzione.

In diritto, va richiamato il consolidato principio secondo cui l'attività del notaio non si esaurisce nella mera ricezione della volontà delle parti e nella redazione formale dell'atto, ma comprende tutte le attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e certezza degli effetti giuridici dell'atto rogando e il conseguimento del risultato pratico perseguito dalle parti. In tale prospettiva, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene, mediante le opportune visure catastali e ipotecarie, costituisce contenuto ordinario della prestazione notarile, salvo espresso esonero concordemente voluto dalle parti. Il principio, già affermato in termini generali dalla giurisprudenza di legittimità, è stato specificamente declinato con riferimento alle relazioni notarili preliminari predisposte nelle istruttorie di mutuo ipotecario: Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2016, n. 9320 ha chiarito che la relazione notarile preliminare determina l'assunzione di obblighi non soltanto nei confronti del mutuatario, ma anche nei confronti della banca mutuante, sia ove questa sia qualificata come terzo beneficiario ex art. 1411 c.c., sia ove si ravvisi una responsabilità da



contatto sociale fondata sull'affidamento riposto dall'istituto di credito nel notaio quale esercente una professione protetta.

La stessa pronuncia ha precisato che il danno causato alla banca mutuante dall'inesatta o incompleta informazione contenuta nella relazione notarile preliminare va parametrato alla colposa induzione dell'istituto di credito ad accettare in ipoteca, in relazione al finanziamento, un bene non idoneo a garantire la restituzione del credito erogato. Questo approdo è stato ribadito anche da Cass. civ., sez. III, 12 giugno 2020, n. 11296, la quale ha affermato che, una volta allegato l'inadempimento del notaio nella verifica delle risultanze ipotecarie, grava sul professionista l'onere di dimostrare il diligente adempimento della prestazione, secondo le ordinarie regole di riparto dell'onere probatorio in materia di responsabilità contrattuale e di prestazione d'opera professionale.

Ancora più di recente, Cass. civ., sez. III, 18 luglio 2023, n. 20794 ha confermato che il notaio incaricato da una banca di redigere una relazione finalizzata all'erogazione di un mutuo ipotecario ha l'obbligo di individuare, nell'ambito dell'indagine sulla libertà e disponibilità del bene dato in garanzia, l'esatta entità del diritto spettante al concedente sull'immobile, ravvisandosi responsabilità del professionista ove la relazione preliminare abbia indotto l'istituto mutuante ad avviare o confidare in una garanzia rivelatasi in concreto infruttuosa.

Tali principi si coordinano con quello, già valorizzato da questo Ufficio in precedenti decisioni in materia di responsabilità professionale, secondo cui l'attore che agisce per il risarcimento del danno deve allegare e provare la condotta professionale negligente, il nesso causale con l'evento dannoso e il danno-conseguenza, mentre grava sul professionista la prova di avere agito con la diligenza qualificata richiesta dall'art. 1176, comma 2, c.c. e della riconducibilità dell'evento a causa a lui non imputabile.

Nel caso in esame, la [REDACTED] oggi [REDACTED] non si è limitata ad allegare l'insuccesso dell'esecuzione immobiliare, ma ha specificamente individuato la condotta contestata nella relazione notarile preliminare dell'8 aprile 2008, con la quale il notaio ha attestato che l'immobile offerto in garanzia era libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di una ipoteca legale ritenuta meramente formale, nonché che gli atti di provenienza erano regolari e conformi alla legge n. 47/1985 e che nulla ostava, sotto il profilo notarile, alla stipula del contratto funzionale all'acquisizione di una valida garanzia ipotecaria.

È parimenti documentalmente emerso che, nel corso della successiva procedura esecutiva immobiliare promossa dalla banca, il consulente tecnico d'ufficio e il custode hanno rilevato che il bene era stato acquistato dal De Carolis Giuseppe con atto per notaio Lallo del 16 dicembre 2003,



trascritto il 2 gennaio 2004, e che in data 4 maggio 2007 era stato trascritto contro la Domus s.r.l., dante causa del De Carolis, provvedimento di confisca ex art. 19 legge n. 47/1985, divenuto definitivo per rigetto del ricorso per cassazione in data 11 ottobre 2004. La successiva iscrizione ipotecaria in favore della banca è invece intervenuta il 22 maggio 2008, dunque in epoca posteriore alla trascrizione della confisca.

Proprio sulla scorta di tale anteriorità della trascrizione della confisca rispetto all'iscrizione ipotecaria, il giudice dell'esecuzione ha dichiarato improcedibile la procedura esecutiva; l'opposizione agli atti esecutivi proposta dalla banca è stata rigettata con sentenza n. 325/2014; la Corte di cassazione, con sentenza n. 2333/2017, pur cassando la decisione per difetto di integrità del contraddittorio, ha affrontato anche il profilo della opponibilità della confisca al creditore ipotecario; infine, il giudizio di rinvio si è concluso con sentenza n. 1818/2018, che ha nuovamente confermato l'improcedibilità dell'esecuzione.

Alla luce di tali risultanze, deve ritenersi provato che la relazione preliminare notarile abbia fornito alla banca un'informazione incompleta e non corretta sulla concreta idoneità del bene a costituire valida garanzia ipotecaria, poiché non ha dato conto dell'esistenza di una formalità pregiudizievole già trascritta, destinata poi a paralizzare l'azione esecutiva sul bene. Non è decisivo, in senso contrario, il rilievo difensivo secondo cui la confisca era stata trascritta contro la Domus s.r.l. e non contro il De Carolis Giuseppe. La prestazione richiesta al notaio nell'ambito di una relazione preliminare funzionale all'erogazione di un mutuo ipotecario non può essere ridotta a un controllo meramente nominativo e atomistico sul soggetto che si dichiara proprietario, ma deve estendersi alla verifica della continuità, della provenienza e dell'effettiva libertà giuridica del bene, specie quando la relazione attesti espressamente anche la regolarità degli atti di provenienza e la conformità alla legge n. 47/1985.

In altri termini, la circostanza che la formalità fosse stata trascritta contro il dante causa del terzo datore non esclude l'inadempimento, ma conferma la necessità di un controllo esteso alla catena delle provenienze e alle formalità incidenti sul bene, proprio perché la banca non richiedeva al notaio una mera visura nominativa, bensì una relazione preliminare idonea a consentire una valutazione consapevole sulla libertà e disponibilità dell'immobile offerto in garanzia. Del resto, l'esistenza della trascrizione della confisca è stata poi rilevata nell'ambito della procedura esecutiva dal consulente tecnico e dal custode, i quali hanno ricostruito la provenienza dell'immobile e individuato la formalità pregiudizievole trascritta contro la Domus s.r.l.



Neppure può attribuirsi efficacia interruttiva del nesso causale alla comunicazione del Comune di Terzigno dell'8 febbraio 2008, richiamata dalla convenuta. Secondo la prospettazione difensiva del notaio, il Comune avrebbe attestato la pendenza di una domanda di sanatoria senza menzionare la confisca, ingenerando affidamento sulla regolarità dell'immobile. Tale circostanza, tuttavia, non elide l'obbligo professionale del notaio di verificare autonomamente le risultanze dei registri immobiliari e di rappresentare alla banca le formalità suscettibili di incidere sulla validità e sull'utilizzabilità della garanzia. La mera attestazione dell'esistenza di una domanda di condono non equivale, infatti, ad accertamento della libertà del bene da formalità pregiudizievoli, né può sostituire la verifica propria della prestazione notarile.

Va altresì disattesa, ai fini dell'esclusione dell'*an debeatur*, la deduzione relativa alla pretesa inopponibilità della confisca al terzo acquirente di buona fede. Tale linea difensiva non è idonea a neutralizzare la responsabilità del professionista, giacché ciò che rileva nel presente giudizio non è stabilire, in astratto, se il terzo acquirente potesse far valere una tutela rispetto alla confisca, ma verificare se la relazione notarile avesse correttamente informato la banca dell'esistenza di una formalità già trascritta e potenzialmente ostativa all'effettività della garanzia. Inoltre, nel caso concreto, la questione dell'opponibilità della confisca al creditore ipotecario è stata affrontata nei giudizi esecutivi e nei successivi gravami, all'esito dei quali è stata confermata l'improcedibilità dell'esecuzione promossa dalla banca.

Non può trovare accoglimento, nella prospettiva dell'esclusione della responsabilità del notaio, neppure l'eccezione di concorso colposo della banca *ex art. 1227 c.c.*, almeno quanto alla scelta di confidare nella relazione preliminare notarile ai fini della concessione del mutuo. L'istituto mutuante si è rivolto a un professionista qualificato proprio per ottenere una relazione tecnica e giuridica sulla idoneità del bene a costituire garanzia ipotecaria; non può quindi imputarsi alla banca, quale condotta causalmente assorbente, l'aver fatto affidamento su un'attestazione notarile che dichiarava il bene libero da formalità pregiudizievoli e idoneo alla costituzione della garanzia. La questione relativa all'eventuale incidenza del valore stimato del bene e del rapporto tra importo finanziato e valore della garanzia attiene, semmai, alla delimitazione quantitativa del danno risarcibile, ma non esclude l'inadempimento della prestazione informativa notarile né il nesso causale tra tale inadempimento e l'accettazione di una garanzia rivelatasi inutilizzabile in sede esecutiva.

In definitiva, deve ritenersi accertato che il notaio convenuto, nel redigere la relazione preliminare dell'8 aprile 2008, non ha adempiuto con la diligenza qualificata richiesta dall'art. 1176, comma 2, c.c. agli obblighi informativi e di verifica gravanti sul professionista incaricato di predisporre una



relazione funzionale alla concessione di un mutuo ipotecario. L'omessa indicazione della trascrizione della confisca ha indotto la banca ad accettare in garanzia un bene che, all'esito della successiva procedura esecutiva, è risultato non utilmente assoggettabile ad espropriazione forzata per il soddisfacimento del credito. La domanda deve pertanto essere accolta nell'*an*, restando da verificare la misura del danno risarcibile e la riconducibilità causale delle singole poste richieste.

2. Occorre, quindi, procedere alla quantificazione del danno risarcibile.

La banca attrice ha chiesto, in primo luogo, la condanna del notaio al pagamento dell'insoluto rinveniente dal contratto di mutuo fondiario del 15 maggio 2008, quantificato in euro 183.676,24, oltre interessi convenzionali di mora dal 21 maggio 2009; ha inoltre domandato il rimborso delle spese legali sostenute per la procedura esecutiva immobiliare e per i successivi giudizi instaurati al fine di ottenere la prosecuzione dell'esecuzione sul bene ipotecato.

La prospettazione attorea è fondata nei limiti di seguito indicati.

In punto di criterio di liquidazione, va ribadito che il danno risarcibile non coincide automaticamente e in via astratta con l'intero importo del finanziamento erogato, ma deve essere commisurato al pregiudizio patrimoniale concretamente derivato dall'inesatta informazione contenuta nella relazione notarile preliminare. Come già evidenziato, la responsabilità del notaio non deriva dall'inadempimento della debitrice principale, bensì dall'aver indotto la banca ad accettare, quale garanzia ipotecaria del finanziamento, un bene che, per effetto della pregressa trascrizione della confisca, si è rivelato non utilmente assoggettabile a espropriazione forzata. Ne consegue che il pregiudizio causalmente riconducibile alla condotta professionale negligente va individuato nella perdita della utilità economica che la garanzia ipotecaria avrebbe dovuto assicurare alla banca mutuante.

Tale criterio conduce, nel caso concreto, al riconoscimento della posta principale richiesta dalla banca.

Dalla documentazione versata in atti risulta che il contratto di mutuo è stato risolto in data 21 maggio 2009 per l'inadempimento della mutuataria e che l'insoluto rinveniente dal rapporto è stato indicato nell'estratto di saldaconto prodotto dall'attrice in euro 183.676,24, di cui euro 172.883,63 per sorte capitale residua, euro 10.268,45 per rate scadute e impagate ed euro 199,50 per interessi di mora su rate impagate. Tale quantificazione è rimasta ancorata alla documentazione contabile prodotta e non è stata specificamente superata da elementi di segno contrario idonei a dimostrare un diverso ammontare del credito residuo.



Non è invece condivisibile la deduzione difensiva secondo cui la banca non avrebbe potuto comunque recuperare l'intero importo mutuato, ma soltanto l'eventuale ricavato della vendita forzata del bene. È vero, in linea generale, che il danno da perdita o ineffettività della garanzia ipotecaria deve essere parametrato alla concreta utilità economica della garanzia perduta; tuttavia, nel caso in esame, la stessa documentazione richiamata dalle parti indica che il valore di stima dell'immobile all'epoca della pratica di fido era pari a euro 190.000,00, dunque superiore sia all'importo originariamente erogato di euro 180.000,00, sia all'insoluto documentato di euro 183.676,24. In mancanza di elementi tecnici di segno contrario idonei a dimostrare che, in una procedura esecutiva utilmente coltivabile, la banca non avrebbe potuto soddisfarsi entro tale limite, deve ritenersi che la perdita della garanzia abbia inciso causalmente sull'intero importo del credito residuo documentato.

Neppure può condurre a una riduzione del risarcimento la deduzione relativa al preteso superamento del limite di finanziabilità o alla non congruità del rapporto tra importo mutuato e valore del bene. Tale profilo, oltre a non elidere il nesso causale tra la relazione notarile incompleta e l'accettazione della garanzia rivelatasi inutilizzabile, non risulta decisivo ai fini della liquidazione del danno, poiché l'importo residuo richiesto dalla banca non supera il valore di stima dell'immobile posto a garanzia. La banca, pertanto, non chiede di riversare sul professionista il rischio ordinario di incapienza di una garanzia sottostimata, ma il pregiudizio derivato dall'aver confidato in una garanzia che, per una formalità pregiudizievole non segnalata, non ha potuto spiegare alcuna concreta funzione soddisfattiva.

Deve quindi essere riconosciuto, a titolo di danno patrimoniale principale, l'importo di euro 183.676,24.

Non può essere accolta, invece, la domanda nella parte in cui pretende di applicare nei confronti del notaio gli interessi convenzionali di mora previsti dal contratto di mutuo. Il notaio non è parte del rapporto di finanziamento e l'obbligazione posta a suo carico ha natura risarcitoria, sicché gli interessi convenzionali pattuiti tra banca e mutuataria non possono essere automaticamente traslati sul professionista responsabile dell'inesatta prestazione. Essi avrebbero potuto rilevare come autonoma voce di danno soltanto ove fosse stata specificamente allegata e provata la loro concreta e integrale recuperabilità mediante l'esecuzione sulla garanzia ipotecaria, prova che non può ritenersi raggiunta in via automatica sulla base del solo contratto di mutuo.

Nel caso concreto, avuto riguardo alla natura documentale della pretesa e alla circostanza che l'importo di euro 183.676,24 esprime il credito residuo rimasto insoddisfatto a seguito della



risoluzione del contratto e dell'infruttuosità della garanzia, la rivalutazione monetaria e gli interessi compensativi devono essere riconosciuti sulla predetta somma dalla data della costituzione in mora del notaio, ricevuta il 23 settembre 2015, sino alla presente decisione, secondo il criterio della devalutazione e successiva rivalutazione anno per anno. Dalla pubblicazione della sentenza decorreranno, invece, gli interessi legali sulla somma complessivamente liquidata sino al soddisfo.

Quanto alle ulteriori poste di danno, la banca ha chiesto il rimborso delle spese legali sostenute per la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 339/2009, pari a euro 7.689,96; per il giudizio di opposizione agli atti esecutivi R.G. n. 3594/2012, pari a euro 4.243,64; per il ricorso per cassazione, pari a euro 8.073,63; e per il giudizio di rinvio R.G. n. 2969/2017, pari a euro 4.234,68.

Anche tali poste sono risarcibili nei limiti in cui costituiscono conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento professionale accertato.

Le spese sostenute per l'avvio e la coltivazione della procedura esecutiva immobiliare sono causalmente riconducibili alla condotta del notaio, poiché la banca ha promosso l'esecuzione facendo affidamento sull'esistenza di una garanzia ipotecaria che la relazione preliminare aveva rappresentato come validamente acquisibile e concretamente utilizzabile. L'improcedibilità della procedura è dipesa proprio dalla formalità pregiudizievole non rilevata nella relazione notarile, sicché gli esborsi affrontati per l'esecuzione costituiscono un danno patrimoniale direttamente collegato all'inadempimento.

Parimenti devono essere riconosciute le spese sostenute per il giudizio di opposizione agli atti esecutivi, per il ricorso per cassazione e per il successivo giudizio di rinvio. Tali iniziative non appaiono eccentriche, abnormi o del tutto svincolate dalla vicenda originaria, ma si sono inserite nella ragionevole reazione processuale della banca rispetto alla sopravvenuta paralisi della garanzia ipotecaria. La circostanza che l'opposizione sia stata infine rigettata non consente, di per sé sola, di qualificare quelle spese come conseguenza esclusiva di una scelta arbitraria della banca, trattandosi di attività difensive dirette a verificare la possibilità di rendere utile la garanzia sulla quale l'istituto aveva fatto affidamento per effetto della relazione notarile.

Non ricorrono, pertanto, i presupposti per escludere tali esborsi ai sensi dell'art. 1227, comma 2, c.c. La condotta della banca non si è risolta nell'aggravamento colposo del danno, ma nell'esperimento di rimedi processuali funzionali a evitare o contenere il pregiudizio derivante dall'inutilizzabilità della garanzia. Del resto, proprio la complessità della questione, sfociata anche nel giudizio di legittimità e nella cassazione con rinvio per ragioni processuali, esclude che



l'iniziativa difensiva possa essere reputata manifestamente inutile o macroscopicamente imprudente.

Devono quindi essere riconosciute, oltre alla posta principale di euro 183.676,24, anche le somme di euro 7.689,96, euro 4.243,64, euro 8.073,63 ed euro 4.234,68, in quanto documentalmente comprovate dai giustificativi prodotti e causalmente riconducibili all'inadempimento professionale accertato.

Anche tali importi, in quanto riconosciuti a titolo di danno emergente, partecipano della natura di debito di valore propria dell'obbligazione risarcitoria. Essi devono, pertanto, essere rivalutati secondo gli indici ISTAT FOI dalla data dei rispettivi esborsi, ove risultante dalla documentazione prodotta, ovvero, in difetto di prova della specifica data di pagamento, dalla domanda giudiziale, quale momento minimo e certo di esteriorizzazione della pretesa risarcitoria.

Sulle somme così devalutate e progressivamente rivalutate anno per anno spettano altresì gli interessi compensativi, da liquidarsi secondo il criterio equitativo indicato da Cass. civ., Sez. Un., 17 febbraio 1995, n. 1712, sino alla presente decisione. Dalla pubblicazione della sentenza, momento in cui il debito di valore si converte in debito di valuta, sulla somma complessivamente liquidata per tali poste, comprensiva di rivalutazione e interessi compensativi, sono dovuti i soli interessi legali sino all'effettivo soddisfo.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza della parte convenuta, ai sensi dell'art. 91 c.p.c., e vanno liquidate, come da dispositivo, in favore della banca attrice.

Alla liquidazione si procede d'ufficio, sulla base dei parametri di cui al D.M. n. 55/2014, nella versione *ratione temporis* applicabile, avuto riguardo allo scaglione di valore compreso tra euro 52.000,01 ed euro 260.000,00, corrispondente al valore della domanda accolta.

Devono applicarsi i parametri medi per la fase di studio e per la fase introduttiva, non essendovi ragioni per discostarsene, e i parametri minimi (in discostamento rispetto alla *notula* spese stesa in calce alle note conclusive) per la fase istruttoria/trattazione, in considerazione della natura documentale della controversia e dello svolgimento della fase mediante il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c., nonché per la fase decisionale, avuto riguardo al modello decisorio semplificato adottato.

P.Q.M.



Il Tribunale di Nola, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] già [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti del notaio dott.ssa [REDACTED] ogni diversa domanda, eccezione, istanza e deduzione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) accoglie, nei limiti di cui in motivazione, la domanda proposta da [REDACTED] già [REDACTED] e, per l'effetto, accerta la responsabilità contrattuale del notaio dott.ssa [REDACTED] per l'inesatta e incompleta redazione della relazione notarile preliminare dell'8 aprile 2008, predisposta in funzione della concessione del mutuo fondiario del 15 maggio 2008 e della costituzione della garanzia ipotecaria sull'immobile di proprietà del terzo datore De Carolis Giuseppe;
- 2) condanna il notaio dott.ssa [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED] già [REDACTED] della somma di **euro 183.676,24** a titolo di danno patrimoniale principale, oltre rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT FOI dalla data del 23 settembre 2015 sino alla pubblicazione della presente sentenza, nonché interessi compensativi al tasso legale sulla somma devalutata alla predetta data e progressivamente rivalutata anno per anno sino alla pubblicazione della presente sentenza;
- 3) condanna altresì il notaio dott.ssa [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED] già [REDACTED] delle ulteriori somme di **euro 7.689,96**, **euro 4.243,64**, **euro 8.073,63** ed **euro 4.234,68**, a titolo di ulteriori poste risarcitorie per gli esborsi sostenuti nei procedimenti causalmente collegati all'inadempimento professionale accertato, oltre rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT FOI dalla data dei rispettivi esborsi, ove risultante dalla documentazione prodotta, ovvero, in difetto di prova della specifica data di pagamento, dalla domanda giudiziale, sino alla pubblicazione della presente sentenza, nonché interessi compensativi al tasso legale sulle somme devalutate alla data di decorrenza come sopra individuata e progressivamente rivalutate anno per anno sino alla pubblicazione della presente sentenza;
- 4) dichiara che, dalla pubblicazione della presente sentenza e sino all'effettivo soddisfo, sulle somme complessivamente liquidate all'attualità ai capi 2) e 3), comprensive di rivalutazione monetaria e interessi compensativi, sono dovuti i soli interessi legali;
- 5) condanna il notaio dott.ssa [REDACTED] alla rifusione, in favore di [REDACTED] già [REDACTED] delle spese di lite del presente giudizio, che si liquidano in **euro 406,50** per esborsi ed **euro 9.142,00** per compensi professionali, di cui euro 2.552,00 per la fase di studio, euro 1.628,00 per la fase introduttiva, euro 2.835,00 per la fase istruttoria/trattazione ed euro 2.127,00 per la fase decisionale, oltre rimborso



forfettario delle spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Nola, il 23.06.2026

Il Giudice

dott.ssa Donatella Cennamo

