

N. R.G. 7402/2017



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Giudice, nella persona della dott.ssa Monica Attanasio, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa portante il n. 7402 R.G., anno 2017, riservata per la decisione all'udienza del giorno 8 luglio 2020

promossa con atto di citazione del 12 luglio 2017

DA

**BANCA CREDITO COOPERATIVO DI S.c.a.r.l.**

rappresentata e difesa dall'avv.

- ATTRICE -

CONTRO

rappresentata e difesa dall'avv.

- CONVENUTA -

**IN PUNTO:** responsabilità professionale

**Conclusioni per l'attrice:**

Per le ragioni dedotte in fatto ed in diritto, accertato e dichiarato l'inadempimento della convenuta, in veste di delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva n. 188/2015 R.E.I. del Tribunale di Verona, alle obbligazioni assunte nei confronti dell'attrice, condannarsi il Notaio dott.ssa

al pagamento a favore di Banca della somma di euro 50.125,00=, od



alla diversa, maggiore o minore che sia ritenuta di giustizia, oltre ad interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo.

In via subordinata al mancato accoglimento della domanda svolta in via principale, per le ragioni dedotte in fatto ed in diritto, accertata e dichiarata la responsabilità della convenuta, ex art. 2043 c.c., condannare la stessa a pagare all'attrice la somma di euro 50.125,00=, o la diversa, maggiore o minore, che sia ritenuta di giustizia, oltre ad interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo.

In ogni caso, con vittoria di competenze e spese di lite, oltre a rimborso forfetario e CPA.

**Conclusioni per la convenuta:**

Respingersi integralmente le domande tutte formulate da parte attrice, in quanto infondate in fatto e in diritto.

Vittoria di spese e compensi di causa.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione del 17 luglio 2017 la Banca - Credito Cooperativo di S.c.a.r.l., resasi aggiudicataria al prezzo di € 562.5000,00 dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva n. 1888/2015 R.E., da essa stessa promossa innanzi a questo Tribunale, ha convenuto in giudizio il Notaio professionista delegato alla vendita nella medesima procedura, chiedendone la condanna al pagamento della somma di € 50.125,00 a titolo di risarcimento danni, affermandone la responsabilità contrattuale ovvero extracontrattuale per avere omesso, nell'eseguire le formalità della registrazione del decreto di trasferimento, di trasmettere all'Agenzia delle Entrate l'istanza con la quale essa aveva dichiarato di volersi avvalere dell'agevolazione prevista dall'art. 16 del D.l. n. 18/2016, convertito con l. n. 49/16, con la conseguenza che il decreto era stato tassato in misura proporzionale anziché nella misura fissa di € 200,00.

Il Notaio, ritualmente costituitosi, ha insistito per la reiezione delle domande attoree, chiedendo comunque di essere autorizzato ad evocare in giudizio Aig Europe Limited Rappresentanza Generale per l'Italia, Lloyd's Rappresentanza Generale per l'Italia, e XI Insurance Se – chiamata che, sebbene autorizzata, è stata successivamente rinunciata.

Concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., la causa, istruita solo documentalmente, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza dell'8 luglio 2020, trattata in forma scritta ai sensi dell'art. 83, comma 7, lett. h), del D.l. n. 18/2020, e quindi trattenuta a sentenza con assegnazione alle parti dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli elementi di fatto alla base della presente controversia sono pacifici:

- in data 7 novembre 2016 la Banca depositò presso il delegato alla vendita Notaio offerta irrevocabile d'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura n. 188/2015, offerta contenente, tra l'altro, la richiesta di applicazione delle agevolazioni fiscali previste dal D.l. n. 18/2016 e la prescritta dichiarazione dell'intenzione di trasferire gli immobili eventualmente aggiudicati entro due anni dalla data di emissione del decreto di trasferimento;
- all'udienza fissata per la vendita, il 9 novembre 2016, l'attrice risultò aggiudicataria dell'immobile al prezzo di € 562.500,00;
- il giorno dopo il Notaio inoltrò alla Banca una comunicazione con la quale, dato atto dell'aggiudicazione e dell'avvenuto versamento della cauzione di € 56.250,00, la invitò al versamento del saldo di € 506.250,00 e dell'ulteriore importo di € 53.000,00 a titolo di fondo spese, *“salvo successivo rendiconto/conguaglio”*;
- successivamente, in data 28 novembre 2016, la Banca chiese di essere autorizzata ad operare la compensazione del suo maggior credito con l'importo che avrebbe dovuto versare a saldo, compensazione autorizzata nello stesso giorno dal Giudice dell'Esecuzione con invito al Notaio di verificare *“... che la banca procedente sia ipotecaria di primo grado e che quanto versato a titolo di cauzione possa essere sufficiente a coprire le spese in prededuzione ex art. 2770 c.c.”*;
- il 24 gennaio 2017 lo studio del Notaio inoltrò nuovamente il provvedimento di aggiudicazione, precisando che *“Il solo importo da versare è quello relativo al fondo spese”*, somma che la Banca provvedette a versare con assegno circolare;
- seguì, in data 27 gennaio 2017, il decreto di trasferimento, tassato dall'Agenzia delle Entrate in misura proporzionale anziché fissa ai sensi del citato art. 16 (a mente del quale *“Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16*



*marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni").*

In questo contesto fattuale, la Banca addebita al Notaio un comportamento inadempiente ovvero colposo, per non aver inoltrato all'Agenzia delle Entrate l'istanza di applicazione delle agevolazioni fiscali da essa formulata in sede di offerta, mentre la difesa della controparte è articolata su piani diversi, in parte fra loro sovrapponibili e così sinteticamente riassumibili:

- i) l'istanza formulata dalla Banca in occasione dell'offerta è estranea al contenuto tipico di tale atto, così come al controllo che su di esso è demandato al professionista delegato, interamente incentrato sulla verifica della regolarità dell'offerta a sensi di legge;
- ii) la predetta istanza è oltre tutto irrilevante nella fase della procedura di vendita antecedente all'aggiudicazione, atteso, da un lato, che l'applicazione di regimi fiscali favorevoli può essere vantata solo da chi si è reso aggiudicatario del bene, e, dall'altro, che la valutazione dei relativi presupposti soggettivi ed oggettivi deve essere compiuta al momento dell'emissione del decreto di trasferimento – il quale può intervenire anche a notevole distanza di tempo dall'aggiudicazione;
- iii) al momento dell'aggiudicazione la Banca è stata avvisata della necessità di presentare apposita istanza al fine di fruire di agevolazioni fiscali, entro il termine per il versamento del saldo prezzo;
- iv) malgrado tale avviso, e malgrado l'invito al versamento di un fondo spese di € 53.000,00 – somma evidentemente spropositata laddove la tassazione fosse avvenuta a mente dell'art. 16 del D.l. n. 18/2016 –, l'attrice non ha presentato la predetta istanza;
- v) il danno lamentato dalla Banca non è comunque provato, essendo l'agevolazione fiscale subordinata al trasferimento dell'immobile entro due anni (successivamente portati a cinque) dall'acquisto.

Le argomentazioni spese dalla convenuta, quanto meno quelle di cui ai primi tre punti, si presentano ragionevoli e, soprattutto, intercettano quella che è una basilare esigenza del processo esecutivo – quale attività che si snoda attraverso una serie di subprocedimenti, ognuno dei quali caratterizzati da un certo



grado di complessità –: uno svolgimento ordinato e coerente, tale da assicurarne la funzionalità ed un razionale utilizzo delle scarse risorse a disposizione, il quale richiede l'esercizio di poteri organizzatori in capo a chi quella attività pone in essere, e quindi da parte non solo del giudice dell'esecuzione, ma anche del professionista delegato, quale potestà normalmente inerente all'oggetto della delega salvo disposizioni contrarie in essa contenute (cfr. Cass., 27 gennaio 2017, n. 2044).

Nel caso di specie rileva quanto stabilito nell'avviso di vendita e nel verbale di aggiudicazione: il primo, nell'indicare il contenuto dell'offerta ed il relativo corredo documentale, non menziona affatto (appunto perché irrilevante in questa fase della procedura) il regime fiscale applicabile all'atto di trasferimento ed i relativi presupposti; il secondo esplicita che la verifica del regime fiscale dell'atto è onere dell'aggiudicatario e, in presenza dei requisiti di legge, assegna a quest'ultimo il medesimo termine stabilito per il versamento del prezzo di aggiudicazione al fine di presentare istanza diretta ad ottenere agevolazioni fiscali.

Tali atti – che, in difetto di qualsiasi contestazione al riguardo, devono ritenersi conformi, o comunque non impediti dalla delega a suo tempo conferita al Notaio – costituiscono coerente espressione della potestà organizzativa di cui si è in precedenza detto, proprio perché diretti a regolamentare, uniformare e canalizzare gli atti di parte, in funzione delle esigenze sottese a ciascuna fase del procedimento di vendita ed alle relative verifiche, sì da rendere prontamente reperibili le informazioni di volta in volta necessarie e da velocizzare i relativi adempimenti. Essi importano quindi che l'istanza diretta ad ottenere particolari agevolazioni fiscali debba essere necessariamente presentata, ovvero rinnovata qualora già presentata, entro il termine all'uopo fissato, non incombendo sul professionista delegato alcun obbligo di verificarne la presenza in atti diversi, o presentati in tempi diversi, da quelli stabiliti (restandone diversamente vanificata l'organizzazione predisposta dal giudice dell'esecuzione e/o dal professionista delegato).

Per l'effetto, la domanda attorea deve essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate, come da dispositivo, sulla base di valori medi per le fasi di studio, introduttiva e decisionale, e minimi per la fase di trattazione/istruttoria.

P.Q.M.

Il Giudice di Verona, dott.ssa Monica Attanasio, nella causa portante il n. 7402/2017 R.G., promossa da Banca – Credito Cooperativo di S.c.a.r.l. avverso  
definitivamente decidendo:



Rigetta le domande proposte dall'attrice Banca – Credito Cooperativo di

S.c.a.r.l. avverso la convenuta dott.ssa

Condanna l'attrice alla rifusione delle spese processuali in favore della controparte, che liquida in € 6.738,00 per compenso, oltre al 15% per spese generali, Iva e Cpa.

Così deciso in Verona, addì 10 novembre 2020

Il Giudice

Dott.ssa Monica Attanasio

