

# REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI

NONA SEZIONE CIVILE (ex QUARTA A)

composta dai seguenti magistrati:

dott. Eugenio FORGILLO Presidente

dott. Pasquale CRISTIANO Consigliere

dott. Antonio CRISCUOLO GAITO Consigliere relatore

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

#### **SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello, iscritta al n. 2582 del ruolo generale contenzioso dell'anno 2018, avente ad oggetto "nullità di vendita immobiliare e del collegato contratto di mutuo",

## Appello avverso l'ordinanza ex art. 702 bis cpc del Tribunale di Napoli, n. repert. 5654/18, pubblicata il 5 Aprile 2018;

causa posta in decisione, giusta ordinanza comunicata il 18 Febbraio 2022, all'esito dell'udienza del 15 Febbraio 2022, tenutasi nelle forme della trattazione scritta (con i termini di cui all'art. 190 epe scaduti in data 9 Maggio 2022), e pendente tra:

	SpA (C.F.:		1	n persona	aei	legale r	app.ie p.	ı., quaie
incorporante	SpA (a s	ua volta	incorpo	rante		rapp.	ta e difes	a (giusta
procura a margine della comparsa di costituzione di primo grado) dall'avv.								
		con il	quale è	domicilia	ta al	seguent	e indirizz	zo PEC:
							Ap	pellante

E

srl, in persona del legale rapp.te p.t.;

Appellata contumace



Appellato

## NONCHE' e I elettivamente dom.ti in Sant'Anastasia alla Via presso lo studio dell'avv. dal quale sono rapp.ti e difesi, giusta procura a margine del ricorso ex art. 702 bis cpc di primo grado; Appellati NONCHE' Comune di Casalnuovo di Napoli (P.IVA: 01441681218), in persona del Sindaco p.t., rapp.to e difeso (giusta procura a margine della comparsa di costituzione in appello) dagli avv.ti dell'Avvocatura Comunale, con i quali è elettivamente dom.to in Casalnuovo di Napoli alla 11, presso la Casa Comunale; Appellato NONCHE' Notaio , rapp.to e difeso (giusta procura in atti) dagli avv.ti

conclusioni: Nell'ambito dell'udienza del 15 Febbraio 2022 (tenutasi nelle forme della trattazione scritta), hanno concluso il Difensore dell'appellante (incorporante a sua volta già incorporante il Difensore degli appellati il Difensore dell'appellato notaio il Difensore dell'appellato Comune di Casalnuovo; gli stessi, a mezzo delle rispettive note scritte, si sono riportati ai rispettivi atti, nonché hanno chiesto l'introito in decisione.

oppure

elettivamente dom.ti presso i seguenti indirizzi di PEC:

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 702 bis cpc, depositato il 15 Marzo 2017, i signori dell'alla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato – giusta rogito per notari del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato esponevano del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato esponevano del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato esponevano del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato esponevano del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato esponevano del 19.12.2006 – dalla società esponevano di avere acquistato esponevano del 19.12.2006 – dalla società esponevano del 19.12.2006 – da



Casalnuovo di Napoli alla distinto alla lettera B, unità immobiliare contrassegnata dall'interno n. 11, scala A, secondo piano, in catasto al fol. 5, particella sub. Con la pertinenza costituita da box auto al piano seminterrato.

Per l'acquisto degli immobili le parti avevano pattuito il prezzo di euro 170.000,00, oltre IVA al 4 %. Il prezzo era stato interamente versato, ed incassato dalla venditrice srl.

Nel contratto di vendita si dava atto che, per la suddetta consistenza immobiliare, era stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria, ed erano state versate le somme, liquidate a titolo di oblazione ed oneri concessori.

A mezzo del mutuo era stato convenuto il prestito della somma di euro 175.000,00.

I signori a garanzia del mutuo e delle relative obbligazioni, avevano concesso alla banca mutuante ipoteca di primo grado sull'unità immobiliare e sulla relativa pertinenza.

La consistenza immobiliare, essendo stata costruita senza i necessari titoli abilitativi, era stata oggetto di domanda di condono, depositata presso il Comune di Casalnuovo di Napoli in data 17.11.2004.

Nell'ambito del procedimento penale n. 611/07 RGNR, instauratosi presso la Procura della Repubblica di Nola, il GIP di Nola aveva emesso decreto di sequestro preventivo, a seguito dell'accertata assenza del permesso di costruire, nonché a seguito dell'acclarata assenza di permesso in sanatoria (relativamente al complesso immobiliare, in cui era compresa l'unità immobiliare acquistata dai coniugi

Con ordinanza di demolizione dell'11.12.2007, il Comune di Casalnuovo di Napoli aveva ingiunto ai signori delle unità immobiliari (ricomprese nel complesso di cui sopra) la demolizione delle stesse, in quanto costruite abusivamente.



Con successiva ordinanza del 09.4.2009, il Comune aveva disposto l'acquisizione dei cespiti al patrimonio comunale, stante l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

Il Tribunale di Nola, sezione penale, con sentenza del 16.7.2010, aveva dichiarato (legale rapp.te p.t. della (srl), insieme ad altri imputati, responsabile dei reati di cui agli artt. 44 lett. I) DPR n. 380/01; 476 co.2 e 482 cp; 483 cp; 640 cp. Altresì l'imputato (srae astato condannato al risarcimento dei danni in favore delle costituite Parti Civili (tra cui i signori (srae astato condannato al risarcimento dei danni in favore delle anche disposto la demolizione degli immobili abusivi, ivi compreso quello acquistato dai ricorrenti; infine, era stata dichiarata la falsità delle domande di condono edilizio e dei relativi bollettini postali.

Di conseguenza, ad avviso dei ricorrenti il contratto di vendita del 19.12.2006 doveva considerarsi nullo per mancanza dell'oggetto.

In ordine al contratto di mutuo, sussisteva il collegamento negoziale con la vendita.

Quindi, una volta dichiarata la nullità della vendita, il collegato mutuo di scopo non aveva più ragione di esistere.

Dunque la banca mutuante era legittimata a richiedere la restituzione della somma mutuata, non già al mutuatario bensì direttamente alla società venditrice.

L'esperita mediazione aveva avuto esito negativo.

Era palese la nullità sia del contratto di vendita, che del collegato contratto di mutuo.

Per effetto dei citati contratti di vendita e di mutuo, i ricorrenti avevano sborsato la somma di euro 15.663,91, a parziale copertura delle rate mensili pattuite, e – fino alla rata scaduta il 19.02.2008 – regolarmente pagate; all'uopo, i ricorrenti chiedevano la restituzione delle rate versate, oltre interessi e rivalutazione.

Sulla base di queste premesse, convenivano convenivano srl ed SpA dinanzi al Tribunale di Napoli, chiedendo di dichiararsi la nullità del contratto di vendita per notar del 19.12.2006, nonché la nullità del mutuo, sempre per notar in pari data 19.12.2006.



Per l'effetto, chiedevano anche di condannarsi alla restituzione, in loro favore, delle rate del mutuo versate fino al Febbraio 2008, quantificate in euro 15.663,91, oltre quelle maturande e successivamente versate, oltre interessi e rivalutazione monetaria; il tutto, con vittoria delle spese del giudizio.

Successivamente al deposito del ricorso, si procedeva alla notifica di quest'ultimo e del pedissequo decreto di fissazione dell'udienza, nei confronti delle resistenti SpA (incorporante se la confronti delle resistenti delle resiste

La resistente srl restava contumace.

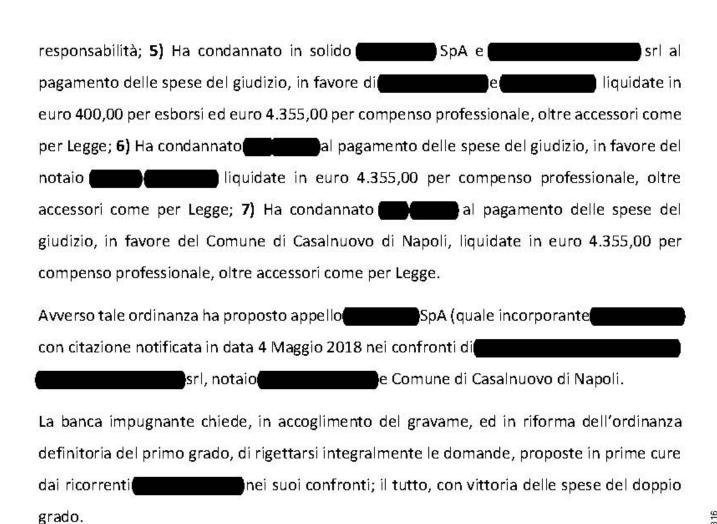
SpA, chiedendo di rigettarsi le domande attoree. Altresì la banca resistente chiedeva di essere autorizzata alla chiamata in causa, nei confronti del Comune di Casalnuovo di Napoli e del notaio (il tutto, ai fini della proposizione, in via gradata, delle domande di manleva nei confronti dell'ente pubblico e del p.u. rogante).

Previa autorizzazione, gli atti di chiamata in causa venivano notificati, nei confronti dei terzi.

Si costituiva il terzo chiamato notaio chiamato chiedendo di rigettarsi le domande proposte, nei suoi confronti, dalla banca resistente e chiamante in causa.

Dunque il Tribunale di Napoli, con l'ordinanza ex art. 702 bis cpc, n. repert. 5654/18, pubblicata il 5 Aprile 2018, 1) Ha dichiarato la nullità del contratto di vendita per notar del 19.12.2006, con il quale srl aveva venduto ad l'appartamento, con annesso box auto, sito in Casalnuovo di Napoli alla Via snc; 2) Ha dichiarato la nullità del collegato contratto di mutuo ipotecario per notar del 19.12.2006, stipulato tra (poi incorporata in avente ad oggetto la somma di euro 175.000,00; 3) Ha condannato alla restituzione, in favore di della somma di euro 15.663,91 (pari alle rate di mutuo versate fino al Febbraio 2008), oltre interessi legali decorrenti dalla domanda; 4) Ha ordinato all'ex Conservatore dei RR.II. la trascrizione dell'ordinanza, con esonero da ogni





La società ser la serie de la serie de la società della società della società de la società della so

Si sono costituiti i coniugi appellatili coniu

Si sono altresì costituiti il Comune di Casalnuovo di Napoli ed il notaio

Giusta ordinanza comunicata il 18 Febbraio 2022 – all'esito dell'udienza del 15 Febbraio 2022, celebrata nelle forme della trattazione scritta – sulla documentazione in atti, precisate le conclusioni (da parte dell'appellante incorporante SpA; degli appellati dell'appellato notaio dell'appellato Comune di Casalnuovo di Napoli), la causa è stata dalla Corte riservata per la decisione, con la concessione del termine di giorni sessanta per deposito di comparse conclusionali, nonché termine di ulteriori venti giorni per eventuali memorie di replica.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare, osserva il Collegio come il primo Giudice abbia ritenuto nullo il contratto di vendita, stante l'accertata abusiva edificazione dell'immobile.

Altresì il Tribunale ha ritenuto nullo il contratto di mutuo, alla luce del collegamento negoziale tra il mutuo stesso e la vendita.

Con il primo motivo di gravame, la banca appellante si duole della declaratoria di nullità della vendita.

In particolare (loggi incorporata in loggi ha evidenziato come fosse sussistente l'oggetto, al momento della conclusione del contratto.

Né – prosegue l'appellante – può parlarsi di illiceità dell'oggetto, considerato che l'art. 40 della Legge 47/85 consente la stipula di contratti inerenti ad immobili, in attesa di concessione edilizia.

Nell'atto di impugnazione si evidenzia anche come, nello stesso rogito di vendita, si fosse indicata la presentazione, in data 17.11.2004, della domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Il motivo di appello è infondato.

E' immune da censure l'argomentazione del Tribunale, per cui l'immobile è abusivo, in quanto realizzato dopo la scadenza del termine ultimo previsto dalla Legge 24.11.2003 n. 326, ed altresì in base a domande di condono, falsamente formate dal sig.

All'uopo, il Tribunale ha correttamente valorizzato le risultanze della sentenza penale di condanna, a carico dell'imputato

Invero, in materia di incidenza dell'irregolarità urbanistica del bene sulla validità della vendita immobiliare, non può trascurarsi l'intervento delle Sezioni Unite civili, di cui alla pronuncia n. 8230/19.

Le Sezioni Unite hanno riconosciuto, quale tipica causa di invalidità, solo quella prevista



FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Seria#: e9741a2386e16c06cd29e925c22 b1t2 Firmato Da: PAPA ANDREA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 733a871702c74316 Firmato Da: CRISCUOLO GAITO ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68327ebebb92a8be Firmato Da: FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: e974fa2386ef6c06cd29e925c22b

dall'art. 46 DPR n. 380/01, secondo il quale gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17.3.1985, sono nulli, e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Le Sezioni Unite hanno aggiunto che la nullità comminata dall'art. 46 DPR 380/01, e dagli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, va ricondotta nell'ambito del comma terzo dell'art. 1418 cc., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità testuale, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali, elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile..

Tuttavia, deve tenersi conto anche della disposizione di cui al secondo comma dell'art. 40 L. 47/85, rimasta in vigore.

Tale disposizione, in ordine agli atti aventi ad oggetto diritti reali, inerenti a costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 47/85, ha previsto – quali titoli abilitativi oggetto di dichiarazione del venditore – la licenza e la concessione in sanatoria, la domanda di concessione corredata dalla prova del versamento delle prime due rate dell'oblazione, oppure la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che l'opera era stata iniziata prima del 2 Settembre 1967.

I due successivi condoni, rispettivamente introdotti con la Legge n. 724/94 e con la Legge n. 326/03, hanno riguardato irregolarità edilizie, in riferimento ad abusi, rispettivamente commessi fino al 31.12.1993 e fino al 31.3.2003.

I Supremi Giudici, sempre nella citata pronuncia n. 8230/19, hanno precisato che il titolo abilitativo deve esistere realmente, e deve essere riferibile proprio a quell'immobile.

Invece, la dichiarazione mendace integra una situazione assimilabile alla mancanza di dichiarazione.



FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Seria#: e9741a2386e16c06cd29e925c22 b1t2 Firmato Da: PAPA ANDREA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial# 733a871702c74316 Firmato Da: CRISCUOLO GAITO ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69327ebebb92a8be Firmato Da: FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 697416938R648cn8cn90a605cn91

In definitiva,...solo in costanza di una dichiarazione reale e riferibile all'immobile, il contratto sarà in conclusione valido, e tanto a prescindere dal profilo della conformità o difformità della costruzione realizzata, rispetto al titolo menzionato nel contratto.

Dunque, l'arresto delle Sezioni Unite delinea – quale caso di contratto di vendita nullo per illegittimità connesse ai titoli edilizi – quello contemplato dall'art. 46 del DPR n. 380/01, vale a dire la mancata indicazione degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, oppure l'indicazione di titoli fittizi.

Pertanto, anche sulla scorta dell'insegnamento giurisprudenziale testè riportato, non può revocarsi in dubbio la nullità del contratto di vendita oggetto di causa.

Si è già accennato alle risultanze del procedimento penale a carico dell'imputato legale rapp.te della venditrice srl, definito con la sentenza del Tribunale di Nola n. 1209/10 del 16.7.2010.

Orbene, è ormai provata la natura mendace della dichiarazione resa da in sede di stipula della vendita.

In particolare, è mendace la dichiarazione per cui – stante la mancanza del titolo abilitativo per la realizzazione della consistenza venduta – era stata presentata al Comune di Casalnuovo di Napoli, in data 17.11.2004, protocollata al n. 46124, domanda di concessione edilizia in sanatoria, nonché effettuati i versamenti in conto corrente postale, inerenti alle intere somme autoliquidate, dovute a titolo di oblazione ed oneri concessori, e precisamente:

l'oblazione è stata pagata per intero sul conto corrente n. 255000 intestato a "Ente Poste Italiane Oblazione Abusivismo Edilizio", con versamento n. 232 del 15.11.2004, effettuato presso l'ufficio postale n. 40/035 di euro 10.926,00;

gli oneri concessori sono stati interamente pagati sul c/c n. 22961809 intestato a "Comune di Casalnuovo di Napoli Servizio Tesoreria", con versamento n. 145 del 15.11.2004 di euro 500,00, e versamento n. 32 del 05.7.2005 di euro 5.500,00...

Ciò premesso, non vi è dubbio che il Giudice possa fondare il proprio convincimento su accertamenti compiuti in altri giudizi, tra le stesse od anche tra altre parti, quando i risultati



FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Seria#: e9741a2386e16c06cd29e925c22 b1t2 Firmato Da: PAPA ANDREA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 733a871702c74316 Firmato Da: CRISCUOLO GAITO ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68327ebebb92a8be Firmato Da: FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: e974fa2386ef6c06cd29e925c22b

siano acquisiti nel giudizio della cui cognizione egli è investito, potendo chi vi abbia interesse contestare quelle risultanze ovvero allegare prove contrarie (Cass. civ., n. 8603/17).

In definitiva le risultanze del suddetto procedimento penale smentiscono la tesi della banca appellante, essendo stata accertata la falsità dell'attestazione (nelle domande di condono, inclusa quella indicata nel rogito oggetto di causa), circa l'ultimazione delle opere entro la data del 31 Marzo 2003.

La succitata sentenza penale n. 1209/10 del Tribunale di Nola (prodotta integralmente in primo grado, e cioè anche corredata delle motivazioni) dà conto delle dichiarazioni confessorie rese dall'imputato

Pertanto, non si può contestare la natura abusiva e non condonabile delle opere, trattandosi di immobili che, all'epoca della presentazione delle domande di condono, non erano ancora costruiti, o si trovavano in una fase ancora molto anticipata dell'edificazione.

Dal procedimento penale, altresì, è significativamente emersa la responsabilità di per la sottrazione delle domande di condono dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalnuovo, nonché per la formazione di falsi bollettini postali di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori.

A questo punto, va esaminato il secondo motivo di gravame, addotto dalla banca impugnante.

L'incorporante si duole del fatto che il primo giudicante abbia ritenuto il collegamento negoziale tra la vendita ed il mutuo.

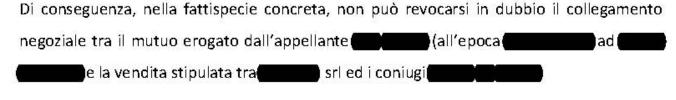
Anche questo motivo è infondato, essendo immune da censure l'affermazione del Tribunale, per cui il mutuo è stato concesso dalla banca, al solo scopo di consentire al mutuatario l'acquisto dell'unità immobiliare, oggetto di causa.

Il collegamento negoziale non dà luogo ad un nuovo ed autonomo contratto, ma è un meccanismo, attraverso il quale le parti perseguono un risultato economico unitario e complesso, realizzato non per mezzo di un singolo negozio, ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, che conservano una loro causa autonoma, ancorchè ciascuno sia



finalizzato ad un'unica regolamentazione dei reciproci interessi, sicchè il vincolo di reciproca dipendenza, non esclude che ciascuno di essi si caratterizzi in funzione di una propria causa, e conservi una distinta individualità giuridica (Cass. civ., n. 18585/16).

Altresì, dal collegamento funzionale deriva che le vicende di un contratto si ripercuotono sugli altri, condizionandone la validità e l'efficacia (Cass. civ., n. 13888/15).



Plurimi elementi depongono in favore del collegamento negoziale.

I due contratti sono stati stipulati lo stesso giorno, e cioè il 19 Dicembre 2006; significativamente, essi recano due numeri consecutivi di repertorio notarile, e cioè il n. 43663 per quel che concerne la vendita, ed il n. 43664 con riferimento al mutuo.

Altresì, depone per il collegamento negoziale la circostanza accertata in sede penale, e riportata a fol. 50 della sentenza penale del Giudice Monocratico di Nola, n. 1209/10.

Così si esprime il Tribunale di Nola, nella sentenza penale di condanna:...Ulteriore elemento di suggestione, che ha indotto gli acquirenti a credere nella regolarità delle vendite, fu il fatto che, nella totalità dei casi in cui è stato concluso il contratto definitivo di vendita, intervenne un istituto bancario ad erogare agli acquirenti un mutuo per il pagamento del prezzo della vendita. Al riguardo deve rilevarsi che il aveva curato anche quest'aspetto dell'operazione commerciale, predisponendo un meccanismo che potesse facilitare l'attuazione del suo piano: ossia aveva individuato la con la quale aveva evidentemente preso previ accordi, alla quale ha indirizzato tutti gli acquirenti per l'erogazione del mutuo, necessario al pagamento del prezzo degli appartamenti: tant'è che il promotore finanziario di tale banca, aveva sede fissa proprio negli uffici del con contattava direttamente gli acquirenti, che lì si recavano per trattare l'acquisto con il se di infatti la maggior parte degli acquirenti, su indicazione appunto del praticasse tassi più convenienti – il mutuo, con il quale è stata pagata parte del prezzo



della vendita....

Il Giudice penale di Nola ha citato, sul punto, varie e concordi deposizioni testimoniali.

I ricorrenti e (codierni appellati) già in primo grado hanno prodotto in copia la sentenza del Tribunale di Napoli n. 7809/16, pubblicata il 20.6.2016. La pronuncia è relativa ad un procedimento, in cui due coniugi (parimenti acquirenti dalla srl, e mutuatari da hanno agito per ottenere la restituzione delle rate del mutuo già versate (trattasi, appunto, di un'ulteriore unità immobiliare costruita dalla suddetta

Ebbene, nella suddetta sentenza n. 7809/16, di accoglimento della domanda attorea, si è affermato il collegamento negoziale tra la vendita ed il mutuo, valorizzando, tra gli altri elementi, anche le succitate pregnanti circostanze, indicate dal Giudice penale, a fol. 50 della sentenza n. 1209/10.

In definitiva, i motivi di gravame testè esaminati sono infondati.

Pertanto, l'ordinanza ex art. 702 bis cpc, resa dal primo Giudice (con la quale è stata dichiarata la nullità sia della vendita che del collegato contratto di mutuo, nonché è stata condannata alla restituzione – in favore dei coniugi e e e della delle rate di mutuo incassate), deve essere confermata.

A questo punto, osserva il Collegio come i motivi di gravame riguardino soltanto quella parte del dispositivo dell'impugnata ordinanza, con cui sono state accolte le domande dei signori (appunto, gli addotti motivi affrontano solamente la declaratoria di nullità della vendita e del mutuo, nonché la condanna alla restituzione delle rate del mutuo).

Invece, nessun motivo di impugnazione ha investito quella parte dell'iter argomentativo dell'ordinanza ex art. 702 bis cpc, con cui il Giudice Monocratico ha respinto le subordinate domande di manleva, proposte da nei confronti del notaio del Comune di Casalnuovo di Napoli.

La banca appellante – per quel che concerne il rapporto processuale con il suddetto notaio e con l'ente territoriale – ha soltanto ribadito le richieste istruttorie già denegate dal



Tribunale.

Ed infatti, nel *petitum* dell'atto di gravame, si limita a chiedere il rigetto delle domande proposte dai coniugi nei suoi confronti; ma non chiede l'accoglimento delle sue subordinate domande di manleva, proposte nei confronti del notaio e del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Le argomentazioni utilizzate dal Tribunale – con le quali sono state respinte le suddette subordinate domande di manleva – risultano senz'altro corrette e meritevoli di essere condivise.

Tuttavia – in maniera assorbente – alla luce di quanto sopra osservato, si delinea l'inammissibilità del gravame di quale proposto nei confronti del notaio del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Trattasi, del resto, di profilo di inammissibilità, puntualmente eccepito dal p.u. rogante e dall'ente territoriale, nelle rispettive comparse di costituzione.

Nella prima comparsa ex art. 190 cpc l'appellante (incorporante ha sostenuto che la suddetta modalità di redazione dell'atto di impugnazione, si spiega con la seguente circostanza: e cioè che, di fatto, la banca avrebbe rinunciato alle domande subordinate nei confronti del Comune e del notaio insistendo soltanto nella richiesta di rigetto – in riforma dell'ordinanza di prime cure – delle domande proposte nei suoi confronti dagli attori

La prospettazione della banca impugnante non è condivisibile. Significativamente – anche se in modo indubbiamente contraddittorio – nell'atto di appello ha insistito nel chiedere l'ammissione di tutta una serie di mezzi istruttori (già denegati dal primo giudicante), che coinvolgevano le posizioni del notaio del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Pertanto, non è dato di cogliere la rinuncia implicita alle domande di manleva nei confronti del pubblico ufficiale e dell'ente territoriale – tesi della rinuncia implicita, sostenuta dalla banca impugnante nella sua prima comparsa ex art. 190 cpc.



Di conseguenza, si ribadisce la declaratoria di inammissibilità dell'appello, nei confronti del notaio del Comune di Casalnuovo di Napoli.

In definitiva, l'appello deve essere rigettato (quale proposto nei confronti di elementatione del motaio del comune di Casalnuovo di Napoli.

A tali conclusioni, consegue l'integrale conferma dell'impugnata ordinanza.

Resta da pronunciarsi sulle spese del presente grado.

Il compenso professionale deve essere determinato secondo le tabelle vigenti, di cui al D.M. n. 55/14, come novellato con D.M. n. 37/18.

Il valore della causa va rapportato all'importo del mutuo concesso ad dire euro 175.000,00.

Pertanto, si rientra nello scaglione di valore, compreso tra euro 52.000,01 ed euro 260.000,00.

Tuttavia, nell'ambito dello scaglione di riferimento, la Difesa degli appellati prospetta la liquidazione dei valori medi; al contrario, ai fini di una liquidazione congrua e commisurata al grado di difficoltà della resa prestazione professionale, si reputa opportuno attestarsi sulla linea esattamente intermedia tra i valori minimi e quelli medi.

Conformemente alla nota specifica, si riconosce il compenso professionale, soltanto con riferimento alla sommatoria dei compensi previsti per le fasi di studio, introduttiva e decisoria. Infatti, nulla può riconoscersi a titolo di compenso per la fase istruttoria, non



Sentenza n. 3703/2022 pubbl. il 07/09/2022 RG n. 2582/2018

> FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Seria#: e9741a2386e16c06cd29e925c22 b1t2 Firmato Da: PAPA ANDREA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 733a871702c74316 Firmato Da: CRISCUOLO GAITO ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68327ebebb92a8be Firmato Da: FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: e974fa2386ef6c06cd29e925c22b

essendo stata svolta alcuna attività, rientrante in tale genus.

In totale, a titolo di compenso professionale per il presente grado, si liquida l'importo di euro 7.136,25.

Deve essere concesso il provvedimento di distrazione, in favore del Difensore degli appellati

A questo punto, si deve statuire sulle spese del presente grado, tra la banca appellante ed il notaio

Le spese – liquidate come in dispositivo – seguono la soccombenza di productione specialistico de la carico di quest'ultima.

Non può condividersi la nota specifica elaborata dalla Difesa del notaio in quanto redatta, avuto riguardo ad un valore della causa, compreso tra euro 52.000,01 ed euro 260.000,00.

Al contrario, con riferimento alle domande di manleva proposte da mei confronti del notaio de del Comune di Casalnuovo di Napoli, è d'uopo determinare il valore della causa in euro 15.663,91 (vale a dire, l'importo delle rate di mutuo già incassate, alla cui restituzione della stata condannata, in favore di

Pertanto, si rientra nello scaglione di valore, compreso tra euro 5.200,01 ed euro 26.000,00.

Anche in questo caso, ai fini di una liquidazione congrua e commisurata al grado di difficoltà della resa prestazione professionale, si reputa opportuno attestarsi sulla linea esattamente intermedia tra i valori minimi e quelli medi.

Si riconosce il compenso professionale, soltanto con riferimento alla sommatoria dei compensi previsti per le fasi di studio, introduttiva e decisoria. Infatti, nulla può riconoscersi a titolo di compenso per la fase istruttoria, non essendo stata svolta alcuna attività, rientrante in tale *genus*.

In totale, a titolo di compenso professionale per il presente grado, si liquida, in favore dell'appellato di compenso professionale per il presente grado, si liquida, in favore dell'appellato di compenso professionale per il presente grado, si liquida, in favore dell'appellato di compenso professionale per il presente grado, si liquida, in favore



FORGILLO EUGENIO Emesso Da.: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Seria#.: e9741a2386ef6c06cd29e925c22 b1t2 Firmato Da: PAPA ANDREA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 733a871702c74316 Firmato Da: CRISCUOLO GAITO ANTONIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68327ebebb92a8be Firmato Da: FORGILLO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: e974fa2386ef8c06cd29e925c22b

Per quel che concerne il rapporto processuale tra la banca appellante ed il Comune di Casalnuovo di Napoli, è d'uopo ribadire le osservazioni testè svolte, inerenti al rapporto processuale tra

I due rapporti processuali sono senz'altro sovrapponibili.

Quindi, anche in favore del Comune appellato, va liquidato, a titolo di compenso professionale, l'importo di euro 2.833,00.

Invece, non vi sono statuizioni da adottare, con riferimento alle spese del grado, tra l'appellata seri, rimasta contumace, e le altre parti.

Del resto la convenuta in primo grado, non aveva mosso alcuna doglianza nei confronti dell'altra convenuta, appunto la primo grado; ed infatti la notifica dell'appello anche nei confronti della estata. È dipesa dal fatto che anche quest'ultima aveva partecipato al primo grado.

E' d'uopo altresì aggiungere come, per mancata impugnazione, l'ordinanza definitoria del primo grado – con riferimento alle disposizioni di condanna a carico di serio srl – sia ormai divenuta irrevocabile.

Infine, sussistono i presupposti per il versamento, ex art. 13 comma 1 quater DPR n. 115/02, da parte dell'appellante SpA, dell'ulteriore importo pari al contributo unificato.

## P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli, Nona Sezione civile (ex Quarta A), definitivamente pronunciando sull'appello proposto da in persona del legale rapp.te p.t., quale incorporante SpA (a sua volta incorporante confronti di notaio e Comune di Casalnuovo di Napoli (appello notificato anche a srl), avverso l'ordinanza ex art. 702 bis cpc del Tribunale di Napoli, n. repert. 5654/18, pubblicata il 5 Aprile 2018, così provvede:



- A) Rigetta l'appello, come proposto nei confronti di e e e e e lo dichiara inammissibile, come proposto nei confronti del notaio e del Comune di Casalnuovo di Napoli;
- B) Condanna al pagamento delle spese del presente grado di giudizio in favore di companio e che liquida in euro 7.136,25 (settemilacentotrentasei/25) per compenso professionale, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali nella misura del 15%, con attribuzione in favore dell'avv.
- C) Condanna al pagamento delle spese del presente grado di giudizio in favore del notaio che liquida in euro 2.833,00 (duemilaottocentotrentatre/00) per compenso professionale, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali nella misura del 15%;
- D) Condanna al pagamento delle spese del presente grado di giudizio in favore del Comune di Casalnuovo di Napoli, che liquida in euro 2.833,00 (duemilaottocentotrentatre/00) per compenso professionale, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali nella misura del 15%;
- E) Dà atto che, per effetto dell'odierna decisione, sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater DPR n. 115/02, per il versamento (da parte dell'appellante SpA) dell'ulteriore contributo unificato, di cui all'art. 13 DPR cit..

Così deciso, nella camera di consiglio del 6 Settembre 2022.

Il Consigliere est.

Il Presidente

dott. Antonio Criscuolo Gaito

dott. Eugenio Forgillo

