

www.expartecreditoris.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI
II SEZIONE CIVILE
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il giudice, Dott.ssa Fausta Como, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa n. *omissis*/2011 R.G.

TRA

BANCA

- attrice -

E

ACQUIRENTI

- convenuti -

E

VENDITORE – FIDEIUSSORE

- convenuto contumace -

OGGETTO: azione revocatoria

CONCLUSIONI: come in atti riportate

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato la Banca esponeva: di essere creditrice della Società S.r.l. della somma complessiva di euro 552.506,50; che i rapporti bancari erano garantiti, fino all'importo di € 700.000,00, dalle fideiussioni *omnibus* rilasciate da *omissis* e dal convenuto contumace; che da accertamenti effettuati era emerso che la debitrice principale era stata più volte protestata; che da accertamenti effettuati era emerso che il fideiussore, convenuto contumace, era stato più volte protestato; che da accertamenti effettuati presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di *omissis* era emerso che il convenuto contumace, con atto del 3.8.2010 per Notar *omissis* rep. n. (*omissis*) e rac.n. (*omissis*), aveva alienato in favore di acquirenti (convenuti) la piena proprietà di tutti i suoi beni rendendosi impossidente; che l'atto di compravendita del 3.8.2010 per Notar *omissis* era chiaramente simulato in quanto alcuna somma era stata versata; che comunque il prezzo pattuito era palesemente irrisorio rispetto al valore di mercato.

Tanto esposto conveniva in giudizio tutti i convenuti per sentir così provvedere:

1) *Accertare e dichiarare il contratto di compravendita del 03.08.2010 per notar ommissis rep. (omissis) e rac. (omissis) nullo, in quanto simulato, e/o in ogni caso revocabile ex art. 2901 c.c., in quanto posto in essere in chiaro pregiudizio delle ragioni di credito dell'esponente Banca e, per l'effetto, dichiarare la nullità e/o inefficacia nei confronti della Banca;*

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,
registro affari amministrativi numero 8231/11*

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Sentenza, Tribunale di Napoli, Dott.ssa Fausta Como, 24 marzo 2016, n. 3832

2)conseguentemente, ordinare ai competenti Dirigenti dell'Agenzia del Territorio di trascrivere l'emananda sentenza con esonero da ogni e qualsiasi sua responsabilità;

3)condannare i convenuti, in solido tra loro, al pagamento delle spese processuali secondo la vigente tariffa professionale, comprese le spese generali.

Con l'atto introduttivo del presente giudizio la Banca attrice aveva chiesto dichiararsi la nullità e/o inefficacia dell'atto di fitto di ramo di azienda dell'11.2.2010 per Notar *omissis* rep n. (*omissis*) e racc. (*omissis*) posto in essere dalla Società debitrice *omissis* a favore della cessionaria *omissis*.

L'attrice ha rinunciato alla domanda deducendo che da accertamenti successivi era risultato che la cessionaria *omissis* aveva risolto il contratto di affitto di ramo d'azienda.

Nel prendere in esame la controversia sottoposta alla sua cognizione rileva preliminarmente il giudicante che parte attrice con l'atto introduttivo del giudizio ha proposto una duplice azione: l'una diretta ad ottenere una pronuncia dichiarativa della simulazione assoluta dell'atto di compravendita per Notar *omissis* del 3.8.2010 rep. (*omissis*) e racc. (*omissis*); l'altra, proposta in via alternativa, diretta ad ottenere una pronuncia dichiarativa dell'inefficacia nei confronti di essa istante del predetto atto di compravendita.

La domanda di simulazione è fondata.

Va innanzitutto ricordato che, ai sensi dell'art. 1416, comma II, c.c. i creditori del simulato alienante conservano la garanzia patrimoniale sul bene apparentemente alienato e possono agire per far accertare la simulazione dell'atto che pregiudichi i loro diritti. Affinchè il terzo sia legittimato a far valere la simulazione di un atto, è necessario che questo pregiudichi un suo diritto e, cioè, che esista uno stato di conflitto, sia pure potenziale, tra gli effetti giuridici del negozio denunciato come simulato e il diritto del terzo su cui si rifletterebero quegli effetti in modo da eliderlo o menomarlo (cfr. Cass.'62/1590). Più specificamente è da ritenere che sussista il pregiudizio del terzo creditore del simulato alienante, necessario per la esperibilità dell'azione di simulazione a norma dell'art.1416 c.c. , qualora - come nel caso di specie – a seguito dell'atto simulato si verifichi una diminuzione qualitativa e quantitativa nel patrimonio del debitore tale da rendere , in rapporto all'ammontare del credito , l'adempimento più incerto, più difficile o, comunque, più oneroso.(cfr.Cass.'81/5154).

Nell'azione di simulazione intentata da un terzo la prova si configura solitamente come congetturale, presuntiva e indiziaria e, come tale è rimessa al potere discrezionale del giudice di merito (cfr. Cass. 81/5154).

Nel caso che ne occupa, la banca attrice in data 21.12.2012 ha ottenuto decreto ingiuntivo n. *omissis*/2010 in danno della debitrice principale *omissis* e dei fideiussori convenuti, avverso il quale è stato proposto giudizio di opposizione definito, con la conferma del decreto, con sentenza n. *omissis*/2012. Rileva il Tribunale che le risultanze istruttorie consentono di affermare che il fideiussore, convenuto contumace, ha consapevolmente alienato i cespiti di cui risultava proprietario allo scopo di sottrarli alla garanzia patrimoniale dei debitori.

Invero risulta provato che:

Sentenza, Tribunale di Napoli, Dott.ssa Fausta Como, 24 marzo 2016, n. 3832

al momento della proposizione dell'atto di compravendita già esisteva l'esposizione debitoria della debitrice principale *omissis*;

che il fideiussore, convenuto contumace, era perfettamente a conoscenza dello stato di insolvenza della società debitrice *omissis* dallo stesso garantita essendo l'Amministratore della debitrice principale *omissis*;

i terzi acquirenti erano a conoscenza dello stato di indigenza in cui trovava il venditore.

Invero i convenuti acquirenti hanno dichiarato di essere a conoscenza del fatto che le somme versate quale saldo del prezzo, fittiziamente indicato nella compravendita, sarebbero state destinate dal venditore ad estinguere la sua posizione debitoria nei confronti della Banca.

Inoltre gli acquirenti erano a conoscenza al momento della stipula dell'atto dell'ipoteca gravante sull'immobile acquistato, (pag. 3 dell'atto di compravendita...Ipoteca iscritta a *omissis* al n. *omissis* del reg. part. a favore di Banca per la somma complessiva di € 645.000,00.

A ciò si aggiunga che i compratori non potevano non sapere che il convenuto contumace risultava pluriprotestato.

Deve, pertanto, concludersi che gli acquirenti non potevano ignorare lo stato di insolvenza del venditore.

La consapevolezza degli acquirenti emerge anche dalle risposte date dagli stessi in sede di interrogatorio formale: gli acquirenti riferiscono di aver contratto, per l'acquisto dell'immobile, un mutuo ultratrentennale del quale però non si dà atto nel contratto di compravendita, ne' nella comparsa di costituzione, ne' successivamente è stato prodotto il contratto; riferiscono di aver conosciuto il venditore soltanto in occasione dell'acquisto dell'immobile presso l'agenzia immobiliare senza precisare quale agenzia e con quali mezzi di pubblicità fossero venuti a conoscenza della messa in vendita dell'immobile.

Comunque, a prescindere dalle suesposte considerazioni va osservato che i convenuti, sui quali incombeva l'onere, non hanno fornito la prova dell'avvenuto pagamento del prezzo.

Nell'azione diretta a far valere la simulazione di una compravendita che sia proposta dal creditore di una delle parti del contratto stesso, alla dichiarazione relativa al versamento del prezzo, pur contenuta in un rogito notarile di compravendita immobiliare, non può attribuirsi valore vincolante nei confronti del creditore, atteso che questi è terzo rispetto ai soggetti che hanno posto in essere il contratto, e che possono trarsi elementi di valutazione circa il carattere fittizio del contratto dalla circostanza che il compratore, su cui grava l'onere di provare il pagamento del prezzo, non abbia fornito la relativa dimostrazione (nella fattispecie, la Cassazione ha accolto il ricorso e richiesto il riesame dell'appello, stabilendo che a fronte di indizi proposti dalla parte che denuncia la simulazione di una compravendita è l'acquirente a dover dimostrare l'effettività del pagamento del prezzo e non il contrario) (Cass.civ. sez. II, 09/06/2014, n. 12955).

Nel caso che ne occupa, come detto, i convenuti non hanno assolto a tale onere.

Sentenza, Tribunale di Napoli, Dott.ssa Fausta Como, 24 marzo 2016, n. 3832

Invero i documenti prodotti dai convenuti non forniscono la prova del pagamento del prezzo in quanto dagli stessi emerge l'esistenza di operazioni bancarie senza alcuna indicazione dei beneficiari degli assegni.

Va, dunque, accolta la domanda di simulazione proposta dall'attrice.

La domanda di revocazione degli atti risulta assorbita dalla predetta pronuncia.

Le spese processuali, come liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando così provvede:

- accoglie la domanda di simulazione avanzata dalla Banca creditrice e, per l'effetto, dichiara privo di effetti, perchè simulato, l'atto di compravendita del 03/08/2010 per notar *omissis* rep.(*omissis*) e rac.(*omissis*) oggetto del presente giudizio;
- condanna i convenuti in solido al pagamento delle spese di lite sostenute dall'attrice che liquida in € 650,00 per spese ed € 8500,00 per onorario oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge;
- ordina al competente Conservatore dei RR. II. l'annotazione della presente sentenza.

Napoli, 24 marzo 2016

Dott. F. Como

Il giudice

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*