

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI NAPOLI**

Il Tribunale di Napoli, Decima Sezione Civile, in persona del Giudice Onorario, dott.ssa Maria Rosaria Spina, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. omissis/2009 R. Gen.Aff.Cont. assegnata in decisione all'udienza del 14/06/2018 con la fissazione dei termini previsti dagli artt. 190 e 281quinquies, co. I, c.p.c. l'ultimo dei quali è scaduto il 03/10/2018

	TRA	
SOCIETA'		- <i>ATTRICE</i>
	E	
TIZIO E CAIO		- <i>CONVENUTI</i>
	NONCHE'	
BANCA		<i>CONVENUTA</i>
	E	
TIZIA		<i>CONVENUTA CONTUMACE</i>
	NONCHE'	
CAIA		<i>CONVENUTA CONTUMACE</i>
	E	
SEMPRONIO		<i>CONVENUTO CONTUMACE</i>

Oggetto: Azione revocatoria ordinaria *ex art. 2901 c.c.*

Conclusioni: all'udienza del 14/06/2018 i procuratori concludevano come da atti e verbali di causa

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Va premesso che la presente sentenza viene redatta senza l'esposizione dello svolgimento del processo, in applicazione del nuovo testo dell'art. 132, comma 2°, n. 4), c.p.c., come modificato dall'art. 45, comma 17°, L. n. 69/2009, la cui immediata applicazione anche per i giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della "novella" (4/7/2009) è espressamente sancita dalle disposizioni transitorie dettate dall'art. 58, comma 2°, L. cit, per cui si richiamano gli atti ed i verbali di causa per ciò che concerne lo svolgimento del processo e le deduzioni difensive.

La società attrice ha inteso proporre nel presente giudizio la domanda, in via principale, di simulazione, ed in via subordinata la revocatoria ai sensi dell'articolo 2901 del codice civile, nei confronti dell'atto di compravendita intercorso tra TIZIO e TIZIA, da una parte, e CAIO e CAIA dall'altra, relativo all'appartamento sito in omissis alla Via omissis riportato in NCEU, al foglio omissis, particella omissis, sub omissis, cat. omissis, vani 6,5, RC € 553,90, di cui al rogito del notaio omissis del 13/06/2008 nel quale veniva attestato un prezzo di compravendita pari ad € 160.000, nonché del contratto di mutuo stipulato per atto notaio (omissis) tra la BANCA da una parte e CAIO e CAIA, dall'altra.

Assume l'istituto di credito attore che all'epoca dei fatti i venditori, TIZIO e TIZIA, risultavano già debitori nella qualità di fideiussore della società, della somma di € 176.566,09 sulla scorta dei rapporti bancari specificamente indicati in citazione e per il quale aveva richiesto ed ottenuto dal Tribunale di Napoli il decreto Ingiuntivo n. omissis/08 emesso in data 10/06/2008; pertanto, costituendo l'immobile in oggetto l'unico cespite appartenente ai debitori, la vendita era da ritenersi simulata in quanto finalizzata unicamente ad eludere le ragioni creditorie della banca, ovvero, andava dichiarata inefficace costituendo un atto gravemente pregiudizievole per la banca, posta in essere peraltro con la piena consapevolezza da parte degli acquirenti e della banca che aveva erogato il mutuo la BANCA del pregiudizio che la stessa avrebbe arrecato, essendo peraltro stato indicato un prezzo notevolmente inferiore rispetto al valore reale del bene.

Passando immediatamente alla disamina della domanda di simulazione che nella prospettiva di parte attrice risulta proposta in via principale, ritiene il Tribunale che la stessa si palesi *ictu oculi* infondata atteso che dal materiale istruttorio in atti emerge pacificamente la circostanza che la vendita è stata effettiva e non fittizia, così come il mutuo tra la Banca e gli acquirenti. Depongono in tal senso una serie di elementi quali in primo luogo il fatto che coevamente alla data cui risale l'atto di compravendita, i compratori hanno concluso un contratto di mutuo con la Banca, e che parte delle somme sono state effettivamente versate a favore della (omissis) per la estinzione del mutuo contratto dagli originari venditori, ciò porta ad escludere che la vendita sia stata meramente simulata.

D'altronde la banca nulla ha offerto a sostegno della domanda di simulazione sul piano istruttorio in quanto, sebbene costituisca giurisprudenza consolidata quella secondo la quale la prova della simulazione da parte del terzo pregiudicato dall'atto simulato possa essere offerta anche con il ricorso ad elementi presuntivi, nella fattispecie non si ravvisa alcuno degli elementi sintomatici che normalmente vengono valorizzati dalla giurisprudenza in chiave indiziaria. Non sussiste infatti alcun rapporto di parentela tra le parti del contratto di compravendita, né emerge una pregressa conoscenza tra le stesse.

Ancora, come visto un prezzo risulta essere stato effettivamente pagato da parte dei compratori; l'atto notarile di vendita è stato compiuto con la presenza dei testimoni, elemento quest'ultimo che secondo la giurisprudenza potrebbe essere sintomatico della natura non simulata dell'atto. Lo stesso dicasi per il contratto di mutuo, ove la somma è stata interamente versata dalla Banca a mezzo di assegni circolari di cui tre a favore della (omissis) al fine di ottenere la estinzione del mutuo contratto dai venditori per complessivi € 100.960,14 e la restante somma a favore di CAIO a mezzo di due assegni circolari per la complessiva somma di € 79.014,86. BANCA ha, infine, anche dato prova della regolarità delle rate del mutuo rimborsate dai signori SEMPRONIO e CAIO, producendo copia del rendiconto - alla data del 31.12.2008 - relativo al conto corrente agli stessi cointestato ed intrattenuto con Banca.

In conclusione, gli elementi addotti a sostegno della propria difesa da parte dei convenuti appaiono ben più pregnanti delle allegazioni di parte attrice, finalizzate al contrario a

Sentenza, Tribunale di Napoli, Giudice Maria Rosaria Spina, n. 1326 del 5 febbraio 2019

sostenere la natura fittizia del contratto di compravendita e del contratto di mutuo, così che la domanda di simulazione deve essere rigettata.

L'attrice ha altresì proposto, la domanda revocatoria ex articolo 2901 c.c., assumendo che gli atti sarebbero stato compiuti da parte dei propri debitori al fine di arrecare pregiudizio alle ragioni del creditore, con la piena consapevolezza da parte dei terzi acquirenti e della Banca della circostanza che l'atto era idoneo a vanificare la garanzia patrimoniale generica offerta dal patrimonio del debitore.

Anche tale domanda ad avviso del tribunale non appare meritevole di accoglimento.

La qualità di debitori di TIZIO e TIZIA deriva, in parte, dall'aver prestato fideiussione a garanzia delle obbligazioni scaturenti nei confronti della (omissis) S.p.A., a carico della società (omissis) S.a.s..

Giova tal proposito evidenziare in primo luogo che l'atto di compravendita e l'atto di mutuo risalgono al 13 giugno 2008 ed il decreto ingiuntivo ottenuto da parte dell'attrice per il pagamento delle somme di cui sono debitori TIZIO e TIZIA è stato emesso il 10 giugno 2008 quindi solo tre giorni prima dell'atto di compravendita e mutuo.

Alla data cui risalgono gli atti in questione, mancando la prova di una pregressa conoscenza tra le parti, e sebbene la vendita abbia riguardato l'unico bene immobile appartenente ai debitori (dovendosi dare atto che la trasformazione di un bene in un altro che sia meno agevolmente aggredibile in sede esecutiva, come è tipico del denaro, possa risultare potenzialmente pregiudizievole per il creditore, cfr. Cassazione civile 1 giugno 2000 n. 7262), occorrendo appunto a tale momento effettuare la verifica circa la consapevolezza da parte degli acquirenti e della Banca della idoneità dell'atto a nuocere agli interessi del creditore, trattandosi appunto di atto a titolo oneroso, deve escludersi che gli acquirenti potessero ipotizzare la possibilità che la vendita potesse frustrare le aspettative della creditrice.

Invero l'attrice adduce come elemento sintomatico del *consilium fraudis* la circostanza che nel contratto di compravendita sarebbe stato indicato un prezzo di € 160.000 di gran lunga inferiore rispetto al reale valore di mercato dei beni in questione alla data della vendita.

A tal fine è stata disposta in corso di causa una CTU estimativa, affidata alle cure dell'ing. (omissis), le cui conclusioni appaiono del tutto condivisibili da parte del Tribunale, essendo frutto di un argomentato iter logico e motivazionale.

E' emerso quindi che i beni oggetto della vendita, alla data dell'acquisto avevano un valore di mercato di € 240.000, ed a tal fine il CTU ha fatto riferimento al criterio comparativo, sulla scorta delle indicazioni offerte dagli operatori di settore.

Premesso, infatti, che uno scarto tra il prezzo di mercato ed il prezzo realizzato ben può giustificarsi con le ordinarie scelte di un imprenditore quale TIZIO che magari aveva la necessità di ottenere liquidità, senza per ciò stesso costituire un indice rivelatore di un intento fraudolento, - e ciò tanto più in considerazione del fatto che gli acquirenti hanno acceso un mutuo per € 190.000 al fine di pagare il prezzo di acquisto dell'immobile. Non va poi trascurato che le somme in questione, in parte sono state utilizzate per estinguere un credito vantato da un terzo, ed assistito da garanzia ipotecaria, credito che come tale avrebbe avuto un diritto di prelazione rispetto ai crediti vantati dall'attrice, ove si fosse addivenuti, come è poi avvenuto, all'espropriazione dell'immobile per cui è causa, sicchè l'avvenuta estinzione non può essere considerata come pregiudizievole.

Sentenza, Tribunale di Napoli, Giudice Maria Rosaria Spina, n. 1326 del 5 febbraio 2019

Conseguentemente, pur non potendosi trascurare, anche ai fini del regime delle spese, l'esistenza di taluni indubbi elementi di un certo rilievo, deve ritenersi non sufficientemente formato il convincimento relativo al *consilium fraudis*, rispetto al quale la ricostruzione in via di presunzioni non può sacrificare la buona fede dell'acquirente, richiedendo, comunque, una più pregnante consistenza rispetto a quella attestata ed emersa nel corso del presente giudizio.

Quanto alla domanda di risarcimento danni formulata dalla attrice nei confronti della BANCA e degli acquirenti, i quali con il loro comportamento avrebbero arrecato pregiudizio alla garanzia patrimoniale della (omissis) S.p.A. va osservato che la Banca ha erogato un mutuo nei confronti degli acquirenti mediante contratto di mutuo stipulato contestualmente alla compravendita dell'immobile per € 190.000, ed in tale contratto di mutuo si dà ampiamente conto delle modalità con le quali la somma sarebbe stata erogata e delle modalità di rimborso delle rate di mutuo. La somma viene poi versata in assegni circolari per complessivi € 190.000 di cui € 100.960,14 versati con assegni circolari intestati alla Banca (omissis) ad estinzione del mutuo contratto dai venditori con il predetto istituto bancario e la cancellazione della ipoteca sull'immobile. Nessun obbligo sorgeva a carico della Banca di verificare la situazione patrimoniale dei venditori attesa l'autonomia del contratto di mutuo, rispetto a quello di compravendita. Banca ha posto in essere tutte le cautele e gli obblighi sulla stessa gravanti per la concessione del mutuo, verificando, le condizioni reddituali e patrimoniali sia di CAIO sia di CAIA ritenendoli solvibili, per cui non sussiste alcuna responsabilità del detto istituto di credito per il pregiudizio che ne è derivato dall'atto di compravendita e dall'atto di mutuo alle ragioni creditorie della (omissis) S.p.A.

Tanto esposto, le domande formulate dalla attrice devono essere rigettate, sebbene la menzionata controvertibilità della questione giustifichi un'integrale compensazione delle spese di lite, ad esclusione delle spese di CTU che vengono poste a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli — Decima Sezione Civile - nella persona del Giudice onorario Dott.ssa Maria Rosaria Spina, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta come in epigrafe, così provvede:

- Rigetta la domanda di simulazione dell'atto di compravendita per notar (omissis) del 13/06/2008 intercorso tra TIZIO e TIZIA, quali venditori, e CAIO e CAIA, quali compratori, nonché del contratto di mutuo per notar (omissis) del 13/06/2008 intercorso tra Banca e CAIO e SEMPRONIO;
- Rigetta la domanda revocatoria relativa ai medesimi atti di compravendita e mutuo di cui al capo che precede;
- Ordina al competente Conservatore dei RR.II., subordinatamente al passaggio in giudicato della presente sentenza, la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale, relativa al giudizio in oggetto;
- Compensa tra le parti le spese di lite;
- Pone definitivamente a carico di parte attrice le spese di CTU, così come liquidate nel corso del giudizio con separato decreto.

Così deciso in Napoli, il 01/02/2019.

Il Giudice Onorario
(dott.ssa Maria Rosaria Spina)