

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI  
SEZIONE CIVILE**

composta dai magistrati

dott.ssa Maria Mura

dott.ssa Maria Antonella Sechi

dott.ssa Grazia Maria Bagella

ha pronunciato la seguente

Presidente

Consigliere relatore

Consigliere

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. xxxx del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2020, promossa da

**DEBITORE, CONIUGE DEBITORE,**

**appellanti**

**contro**

**BANCA CEDENTE**, in persona del legale rappresentante, rappresentata da **SERVICER**,

**appellata**

**e contro**

**SOCIETA' CESSIONARIA**, in persona del legale rappresentante, cessionaria del credito, rappresentata da **SERVICER**,

**intervenuta**

All'udienza del 8.10.2021 la causa è stata assegnata a decisione sulle seguenti

**CONCLUSIONI**

Nell'interesse degli appellanti: voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, contrariis reiectis

1) nel merito: in totale riforma della sentenza impugnata e in accoglimento dei motivi di appello, riformare la sentenza n. xxx/2020 emessa dal Tribunale di Lanusei, accogliendo le conclusioni rassegnate nell'interesse di **DEBITORE** e **CONIUGE DEBITORE** nel giudizio di primo grado, ossia: rigettare l'avversa domanda perché carente dei presupposti di legge, con vittoria di spese e compensi del giudizio.

2) in via istruttoria: occorrendo ammettere le prove orali dedotte nella memoria n. 2 ex art. 183 c.p.c. nell'interesse della sig.ra **CONIUGE DEBITORE**;

3) con vittoria di spese e compensi del doppio grado del giudizio.

Nell'interesse della **SERVICER**.: piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello adita, ogni contraria istanza disattesa:

- respingere l'odierno appello promosso avverso la sentenza n. xxx/2020 emessa dal Tribunale di Lanusei, in composizione monocratica, in data 23.03.2020 e pubblicata il 26.03.2020, notificata in data 01.04.2020, e per l'effetto confermare la stessa, per tutte le ragioni dedotte.

- con vittoria di spese, competenze e onorari del presente giudizio.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione del 26.1.2016 la **BANCA CEDENTE** convenne in giudizio, davanti al Tribunale di Lanusei, **DEBITORE** e **CONIUGE DEBITORE** al fine di ottenere la dichiarazione di inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c., dei seguenti atti di disposizione patrimoniale:

- atto pubblico di vendita, stipulato il 6.12.2012, con il quale il **DEBITORE** aveva alienato alla **CONIUGE DEBITORE** la nuda proprietà: a) di una unità immobiliare ad uso civile abitazione, edificata su tre livelli; b) di un appezzamento di terreno, destinato a giardino, della superficie di 2.275 mq, costituente pertinenza dell'immobile di cui al punto a); della quota ideale pari a 2/5

*Sentenza, Corte d'Appello di Cagliari, Pres. Mura – Rel. Sechi, del 17.02.2022, n. 74*

dell'apezzamento di terreno destinato a strada privata, che conduce dalla pubblica via alla abitazione di cui al punto a). Tutti beni siti in Comune di **OMISSIS**;

- atto di costituzione di fondo patrimoniale, stipulato nella stessa data del 6.12.2012, con il quale i coniugi **DEBITORE-CONIUGE DEBITORE** avevano conferito i seguenti beni, siti in comune di **OMISSIS**: porzione immobiliare sita al piano terra della via **OMISSIS**; due posti auto scoperti siti al piano terra del fabbricato avente accesso dalla via **OMISSIS**; un appartamento per civile abitazione sito al primo piano del fabbricato sito nella via **OMISSIS**, e due posti auto scoperti facenti parte del fabbricato di via **OMISSIS**; tutti beni di proprietà del **DEBITORE**.

Con il medesimo atto, il fondo patrimoniale era stato esteso anche ai beni che il **DEBITORE**, con l'atto di compravendita stipulato in pari data, aveva venduto alla **CONIUGE DEBITORE**.

L'attrice dedusse di essere creditrice del **DEBITORE**, quale garante per l'adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla **SOCIETA' DEL DEBITORE**, della quale questi era socio e amministratore unico, in forza di un contratto di fideiussione del 12.2.2010, poi integrato con successivi contratti del 10.2.2011 e del 10.8.2011; alla data dei predetti atti di disposizione patrimoniale la predetta società era debitrice, nei confronti della banca, del complessivo importo di € 387.440,60, di cui € 247.846,06 per anticipo fatture e € 139.594,54 per scoperto del conto corrente, tanto che la banca, in data 27.7.2012 e 13.9.2012, aveva revocato gli affidamenti.

Pertanto, con i predetti atti di disposizione patrimoniale il **DEBITORE** si era spogliato di tutti i suoi beni, in tal modo sottraendo il suo patrimonio alla garanzia del creditore.

Il **DEBITORE**, costituitosi, disconobbe la autenticità della sottoscrizione apposta in calce agli atti di integrazione della fideiussione del 10.2.2011 e del 10.8.2011; nel merito contestò il fondamento della domanda per insussistenza dei presupposti dell'azione revocatoria, assumendo che il debito della **SOCIETA' DEL DEBITORE** era assistito anche da altre garanzie e che, comunque, i beni venduti e costituiti in fondo patrimoniale erano gravati da ipoteca, con conseguente insussistenza del requisito dell'*eventus damni*.

Il convenuto dedusse, altresì, la insussistenza della "*scientia damni*", in quanto la banca non gli aveva mai notificato alcuna diffida.

La **CONIUGE DEBITORE**, distintamente costituitasi, contestò la sussistenza dei presupposti della revocatoria sia sotto il profilo oggettivo, con argomentazioni sostanzialmente sovrapponibili a quelle svolte dal **DEBITORE**, che sotto il profilo soggettivo; a tale ultimo riguardo sostenne di aver concluso l'atto pubblico di compravendita in adempimento di un contratto preliminare concluso con il marito in data 10.03.2008.

Con tale contratto le parti avevano indicato come termine per il definitivo il 10.03.2011, essendo necessario risolvere alcune irregolarità edilizie; entro la data originariamente prevista, peraltro, il **DEBITORE** non era riuscito a sanare le irregolarità edilizie e, pertanto, dovendo procedere alla rimessione in pristino dell'immobile, aveva chiesto una proroga dei termini originariamente pattuiti; conseguentemente, il 28.2.2011 avevano risolto il precedente contratto preliminare e ne hanno stipulato un altro avente come data ultima per il definitivo il 31.12.2012.

Sostenne, quindi, di non aver avuto alcuna consapevolezza che, con la stipula di tale atto, potesse aver partecipato ad una operazione finalizzata alla riduzione della garanzia patrimoniale del marito debitore nei confronti della **BANCA CEDENTE**.

Istruita la causa con produzioni documentali, con sentenza n. xxx/2020 il Tribunale adito accolse la domanda.

Il primo giudice osservò che con gli atti oggetto di revocatoria il **DEBITORE** aveva attuato una vera e propria dismissione del suo intero patrimonio immobiliare, e lo aveva fatto allorché era certamente a

*Sentenza, Corte d'Appello di Cagliari, Pres. Mura – Rel. Sechi, del 17.02.2022, n. 74*

conoscenza, nella sua qualità di amministratore unico della **SOCIETA' DEL DEBITORE**, della grave situazione debitoria di tale società nei confronti della **BANCA CEDENTE** per scoperto su conto corrente e affidamento anticipo fatture.

Doveva, pertanto, ritenersi provata la consapevolezza del pregiudizio che derivava alle ragioni della banca creditrice in seguito alla compravendita e al conferimento in fondo patrimoniale degli immobili; atti negoziali che erano successivi al sorgere del credito, avendo entrambi la data certa del 6 dicembre 2012, laddove la prima fideiussione, incontrovertibilmente valida ed efficace, era stata stipulata il 12 febbraio 2010.

Il giudice, rilevò, quindi, che il danno sussisteva anche se gran parte dei beni erano già ipotecati, atteso che la presenza di ipoteche sull'immobile trasferito con l'atto oggetto di revoca non esclude, di per sé, un pregiudizio per il creditore chirografario, e, dunque, il suo interesse ad esperire tale azione), in quanto le iscrizioni ipotecarie possono subire vicende modificative o estintive ad opera sia del debitore che di terzi.

Quanto alla posizione di **CONIUGE DEBITORE**, il giudice richiamò il pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui *"la prova della "participatio fraudis" del terzo, necessaria ai fini dell'accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria nel caso in cui l'atto dispositivo sia oneroso e successivo al sorgere del credito, può essere ricavata anche da presunzioni semplici, ivi compresa la sussistenza di un vincolo parentale tra il debitore ed il terzo, quando tale vincolo renda estremamente inverosimile che il terzo non fosse a conoscenza della situazione debitoria gravante sul disponente" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5359 del 05/03/2009)"*.

Nel caso di specie, il ragionamento presuntivo trovava conferma anche nel fatto che, nella specie, le parti non avevano attuato il passaggio di proprietà su un singolo bene, quanto, invece, una operazione complessa, strutturata su due negozi giuridici di natura diversa (compravendita e costituzione di fondo patrimoniale), il cui esito finale era consistito nell'integrale svuotamento del patrimonio del debitore **DEBITORE** in favore della moglie.

Un'operazione all'evidenza frodatória, il cui senso era certamente noto alla **CONIUGE DEBITORE**. In questo quadro, il contratto preliminare insolitamente intervenuto tra i coniugi, risolto e rinnovato, era all'evidenza uno strumento predisposto per offrire un supporto al totale svuotamento della garanzia patrimoniale del **DEBITORE** per i creditori.

Tra l'altro, la finalità solo strumentale della intera operazione era confermata dal fatto che i beni oggetto di compravendita erano stati conferiti nel fondo patrimoniale, e su di essi era stato riconosciuto il diritto di abitazione in capo al **DEBITORE**, cosicché l'acquirente **CONIUGE DEBITORE** non aveva ottenuto alcuna sostanziale utilità da tale contratto, la cui finalità era dunque solo quella di aiutare il marito a sottrarre gli immobili dalle azioni esecutive che si profilavano all'orizzonte con ragionevole certezza.

Avverso la predetta decisione il **DEBITORE** e la **CONIUGE DEBITORE** hanno proposto appello.

La **BANCA CEDENTE**, rappresentata dalla **SERVICER**, ha contestato il fondamento dell'impugnazione, chiedendone il rigetto.

Nel corso del giudizio si è costituita la società **SOCIETA' CESSIONARIA**, a sua volta rappresentata dalla **SERVICER**, assumendo che con contratto di cessione di crediti in blocco la **BANCA CEDENTE**, le aveva ceduto a titolo oneroso pro soluto, un pacchetto di crediti, come da pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 12.12.2020.

La causa è stata quindi tenuta a decisione sulle conclusioni sopra trascritte.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di impugnazione gli appellanti hanno eccepito la nullità della fideiussione del 12.2.2010 per violazione dell'art. 2, comma 2 lett. a) della L. n. 287 del 1990 (c.d. legge antritrust), attuata nelle fideiussioni omnibus mediante la generalizzata adozione delle clausole nn. 2, 6 e 8, basate sul modello elaborato dall'ABI nel 2003 ed applicate dalle banche in modo uniforme; al riguardo la Banca d'Italia, con provvedimento n. 55 del 2005, aveva ritenuto che tali clausole, ove applicate in modo

*Sentenza, Corte d'Appello di Cagliari, Pres. Mura – Rel. Sechi, del 17.02.2022, n. 74*

uniforme, erano in contrasto con la menzionata disciplina, in quanto volte a restringere o falsare la concorrenza all'interno del mercato nazionale.

Secondo gli appellanti, quindi, la nullità del contratto di fideiussione del 19.02.2010 travolgeva anche i contratti integrativi, non aventi natura novativa; in ogni caso la firma apposta in calce a detti contratti era stata disconosciuta e sul punto il primo giudice aveva omesso ogni pronuncia.

Il motivo non è fondato.

In materia la Suprema Corte aveva già affermato che *“Dalla declaratoria di nullità di una intesa tra imprese per lesione della libera concorrenza, emessa dalla Autorità Antitrust ai sensi dell'art. 2 della legge n. 287 del 1990, non discende automaticamente la nullità di tutti i contratti posti in essere dalle imprese aderenti all'intesa, i quali mantengono la loro validità e possono dar luogo solo ad azione di risarcimento danni nei confronti delle imprese da parte dei clienti”* (Cass. Cass. 24044/19).

Tale orientamento è stato confermato dalle Sezioni Unite, che con sentenza n. 41994/21 hanno ritenuto che *“I contratti di fideiussione “a valle” di intese dichiarate parzialmente nulle dall'Autorità Garante, in relazione alle sole clausole contrastanti con gli artt. 2, comma 2, lett. a) della l. n. 287 del 1990 101 del TFUE, sono parzialmente nulli, ai sensi degli artt. 2, comma 3 della legge citata e dell'art. 1419 c.c., in relazione alle sole clausole che riproducono quelle dello schema contrattuale unilaterale costituente l'intesa vietata – perché restrittive, in concreto, della linea concorrenza – salvo che sia desumibile dal contratto, o sia altrimenti comprovata, una diversa volontà delle parti”*.

Di conseguenza, in applicazione dei predetti principi, la nullità delle tre clausole del contratto di fideiussione richiamate dagli appellanti non travolge l'intero contratto, restando così valida la garanzia assunta dal **DEBITORE** nei confronti della Banca e, quindi, la ragione di credito vantata dalla stessa.

Per altro verso, con gli atti integrativi della fideiussione del 10.2.2011 e del 10.8.2011 il **DEBITORE** aveva solamente maggiorato il limite massimo della propria garanzia; pertanto, il disconoscimento della sottoscrizione in calce a tali atti non può porre nel nulla la fideiussione comunque concessa con il contratto del 12.2.2010, mai contestato quanto ad autenticità della sottoscrizione.

Con il secondo motivo di gravame gli appellanti hanno ribadito l'insussistenza, nella specie, del presupposto dell'*eventus damni*, a loro dire insussistente nei casi in cui gli atti di disposizione patrimoniale abbiano ad oggetto beni ipotecati, come nella specie; per altro verso, il primo giudice non aveva adeguatamente considerato la sussistenza di altre garanzie, rilasciate a favore della banca da altro fideiussore e, soprattutto, dal **FIDEIUSSORE**, soggetto altamente solvibile.

Neppure tale censura è fondata.

Sotto il primo profilo, secondo l'orientamento della Suprema Corte, con la disposizione di cui all'art. 2901 c.c., che si esprime in termini di pregiudizio alle ragioni del creditore, si è voluto rimarcare che questa condizione non allude ad un danno in atti, ma si riferisce anche al “pericolo di danno”; conseguentemente, la nozione di pregiudizio è astratta, e la valutazione della sussistenza dello stesso deve essere effettuata caso per caso dal giudice.

Per altro verso, il pregiudizio non si identifica con gli effetti dell'atto che, interferendo in un processo esecutivo, pregiudica la pur remota eventualità di soddisfacimento di un creditore chirografario, ma deve essere specificamente valutato nella sua certezza ed effettività, con riguardo al potenziale conflitto tra il creditore chirografario e quello garantito da ipoteca, e quindi in relazione alla concreta possibilità di soddisfazione del primo con riguardo all'entità della garanzia reale del secondo (vd. Cass. 16464/09).

Anche di recente la Suprema Corte ha precisato che *“l'esistenza di una ipoteca sul bene oggetto dell'atto dispositivo, ancorché di entità tale da assorbirne, se fatta valere, l'intero valore, non esclude la connotazione di quell'atto come “eventus damni” .. atteso che la valutazione tanto della idoneità dell'atto dispositivo a costituire un pregiudizio, quanto della possibile incidenza, sul valore del bene, della causa di prelazione connessa alla ipoteca, va compiuta con riferimento non al momento del compimento dell'atto, ma con giudizio prognostico proiettato verso il futuro, per apprezzare l'eventualità del venir meno, o di un ridimensionamento, della garanzia ipotecaria”* (Cass. 11892/16). Tale valutazione va effettuata *“in modo diverso a seconda che l'azione esecutiva sia stata o meno già introdotta. Nel primo caso, occorre verificare la concreta possibilità di soddisfazione del creditore chirografario nel potenziale conflitto con quello ipotecario, avuto riguardo all'entità della garanzia*

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 – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

*Sentenza, Corte d'Appello di Cagliari, Pres. Mura – Rel. Sechi, del 17.02.2022, n. 74*

*reale; nell'altro, invece, è sufficiente una prognosi futura sul rischio di riduzione della garanzia patrimoniale del medesimo creditore chirografario, legato all'eventualità della cessazione o del ridimensionamento dell'ipoteca" (Cass. 30736/19).*

Alla luce dei predetti principi non può ritenersi che, in caso di concorso di un creditore chirografario con uno ipotecario, il primo debba automaticamente ed ineluttabilmente vedersi negata la possibilità di soddisfacimento del proprio credito, ovvero che in presenza di siffatta ipotesi non possa mai ottenere la revoca degli atti di disposizione patrimoniale posti in essere dal debitore in data successiva al sorgere del credito, ma occorre, invece, effettuare una valutazione caso per caso.

Ebbene, nella specie dalla documentazione in atti, segnatamente dagli atti di disposizione per cui è causa, risulta solo che il **DEBITORE** aveva rilasciato ipoteca volontaria, sugli immobili oggetto della compravendita, in favore di **BANCA CEDENTE** con atto pubblico del 9.2.2006, e che sugli altri immobili conferiti in fondo patrimoniale aveva rilasciato ipoteca volontaria, in favore del **Banco OMISSIS (IPOTECARIO)** con atto pubblico del 26.4.2005, e in favore della **Banca OMISSIS (IPOTECARIA)** con atto pubblico del 19.3.2012.

Peraltro, gli appellanti non hanno allegato, né tanto meno provato, quali fossero i titoli fondanti la concessione delle predette ipoteche volontarie, e tanto meno quale fosse, alla data degli atti di disposizione, l'entità delle ragioni creditorie delle banche a cui favore erano state concesse le ipoteche; segnatamente se il **DEBITORE** si fosse reso inadempiente, tanto da indurre gli istituti di credito ad agire esecutivamente.

Pertanto, contrariamente a quanto asserito dagli appellanti, nel caso in esame non può affatto escludersi la sussistenza del requisito dell'*eventus damni* per il solo fatto che i beni fossero gravati da ipoteca, considerato, altresì, che con gli atti di disposizione, il **DEBITORE** si era spogliato del suo intero patrimonio, rendendo in tal modo del tutto incerto il soddisfacimento della creditrice.

Tra l'altro, deve osservarsi che, secondo il risalente e costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, deve riconoscersi l'interesse ad agire anche del creditore che, pur garantito da ipoteca di primo grado su alcuni beni, impugni con l'azione revocatoria l'atto con il quale gli stessi beni vengono sottratti alla garanzia generale spettante al creditore sul patrimonio del debitore, nonché ogniqualvolta l'atto di disposizione patrimoniale comporti una variazione qualitativa del patrimonio del debitore, rendendo in tal modo più difficoltosa la realizzazione del diritto del creditore stesso.

Per lo stesso ordine di argomentazioni, quindi, il requisito dell'*eventus damni* non può essere escluso per il solo fatto della esistenza di altre garanzie dello stesso credito.

Da ultimo, gli appellanti hanno dedotto che il primo giudice aveva ritenuto la sussistenza del requisito della *scientia damni* e del *consilium fraudis* da parte della **CONIUGE DEBITORE** sulla base di un ragionamento meramente presuntivo, costituito dal rapporto di coniugio con il **DEBITORE**; pur ammettendo che tale vincolo parentale costituisce un elemento presuntivo di conoscenza dei debiti contratti dal coniuge, e di consapevolezza del pregiudizio arrecato alle ragioni del creditore, gli appellanti hanno ribadito che l'atto pubblico di compravendita era stato concluso dalla **CONIUGE DEBITORE** in adempimento al contratto preliminare stipulato nel 2008 e rinnovato nel 2011.

A tale ultimo riguardo, gli appellanti hanno asserito che il rinnovo del contratto preliminare nel 2011 era stato determinato dalla presenza di difformità edilizie, non apparendo inverosimile "*che le difformità edilizie non siano state sanate in tre anni e che ci sia voluto un altro anno per la loro sanatoria .... posto che si sa quanto possono essere lunghe e tortuose le pratiche edilizie*".

A loro dire, dunque, nella specie si era in presenza di un unico contratto preliminare, stipulato nel 2008, mentre con il contratto del 2011 era stato solo prorogato il termine per la stipulazione del definitivo.

Per altro verso, il primo giudice non aveva considerato che, in presenza di un contratto preliminare, la valutazione della consapevolezza del pregiudizio da parte del terzo acquirente va effettuata alla data del preliminare; nella specie concluso nel 2008, quindi addirittura in data anteriore alla stipulazione della fideiussione da parte del **DEBITORE**.

Da ultimo, hanno reiterato la prova per testi già dedotta in primo grado e non ammessa dal giudice. Le censure non sono fondate.

*Sentenza, Corte d'Appello di Cagliari, Pres. Mura – Rel. Sechi, del 17.02.2022, n. 74*

Gli appellanti, anzitutto, concentrano le doglianze solo sull'atto a titolo oneroso, e sostengono che la compravendita era stata conclusa in adempimento alle obbligazioni assunte con un precedente contratto preliminare tra loro concluso nel 2008, meramente rinnovato nel 2011.

Tale tesi trova una precisa smentita nella documentazione in atti.

Con il contratto preliminare del 2008 il **DEBITORE** si era obbligato a trasferire alla **CONIUGE DEBITORE** la "piena proprietà" degli immobili siti in **OMISSIS** – appartamento con annessa area cortilizia, terreno circostante destinato a giardino e quota ideale pari a 2/5 del terreno destinato a strada privata - ; all'art. III) di tale contratto le parti avevano dato atto della presenza di "piccole difformità" rispetto al progetto, ed era stato previsto che l'atto pubblico sarebbe stato stipulato entro due mesi dalla data in cui tali difformità sarebbero state sanate, ovvero, accertata la insanabilità, sarebbe stata effettuata la rimessione in pristino stato; in ogni caso era stato previsto che l'atto pubblico doveva essere stipulato entro il 10.3.2011.

Con scrittura privata del 28.2.2011, denominata "*Risoluzione del contratto preliminare di compravendita e stipula di nuovo contratto preliminare di compravendita*", le parti avevano appunto dichiarato "*congiuntamente di risolvere per mutuo consenso il contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 10.3.2008 e contestualmente stipulano nuovo contratto preliminare di compravendita*" (punto A).

Avuto riguardo alla denominazione e contenuto del contratto del 2011, quindi, deve rilevarsi che quello concluso nel 2008 era stato risolto, il che significa che non può certo ritenersi che l'atto pubblico di vendita fosse stato concluso in esecuzione delle obbligazioni assunte con un contratto posto nel nulla per effetto della risoluzione.

Per altro verso, va evidenziato che anche con il contratto del 2011 il promittente venditore **DEBITORE** si era obbligato a trasferire la "piena proprietà" degli immobili sopra indicati, mentre invece con l'atto pubblico del 6.12.2012 oggetto della vendita era solo la "nuda proprietà", con riserva del diritto di abitazione in favore dell'alienante; tale discrasia tra l'oggetto del preliminare e della compravendita stipulata nel dicembre 2012 induce anche qualche dubbio sul fatto che la seconda fosse stata conclusa in adempimento di obbligazioni assunte con il primo.

In ogni caso, per quanto esposto, l'unico preliminare di cui si può tenere conto è quello stipulato nel marzo 2011, quindi in epoca successiva al sorgere del credito della banca nei confronti del **DEBITORE**, il quale si era costituito fideiussore con contratto del 2010.

Non solo; gli appellanti assumono che al preliminare del 2008 non aveva fatto seguito la stipulazione del contratto definitivo nel termine ivi fissato a causa della presenza di difformità edilizie, non meglio precisate, non potute sanare nell'arco di tre anni a causa della notoria lunghezza e tortuosità delle pratiche edilizie.

Da tale affermazione, dunque, si ricava che il contratto definitivo di compravendita era stato concluso il 6.12.2012 allorché tali pratiche di sanatoria avevano concluso il loro iter; tuttavia, laddove le difformità edilizie fossero state oggetto di sanatoria se ne sarebbe obbligatoriamente dovuto dare atto nell'atto pubblico di compravendita, nel quale, invece, si dà atto solo di una concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di **OMISSIS** in data 10.5.2002, in relazione ad opere abusivamente realizzate, e di una concessione edilizia del 18.8.2009 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Tali elementi, quindi, inducono a ritenere con adeguato grado di certezza, che nell'immobile oggetto del contratto del 6.12.2012 non fossero presenti altre difformità oltre a quelle già sanate nel 2002; né può ritenersi che ulteriori difformità fossero state eliminate, anziché sanate, posto che gli stessi appellanti hanno fatto riferimento alla lunghezza delle pratiche per la sanatoria, e non invece affermato che erano stati eseguiti interventi di ripristino.

Interventi che, in ogni caso, trattandosi per stessa deduzione degli appellanti di piccole difformità, non necessitavano certamente di un termine pluriennale per essere eseguiti.

Conseguentemente, in ragione di quanto esposto, appare del tutto sconsigliata la tesi della conclusione della compravendita del 2012 in adempimento di un contratto preliminare.

Ciò posto, oltre all'elemento presuntivo forte costituito dal rapporto di coniugio tra le parti, deve essere evidenziato che gli atti di disposizione per cui è causa avevano interessato l'intero patrimonio del debitore

*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 – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

*Sentenza, Corte d'Appello di Cagliari, Pres. Mura – Rel. Sechi, del 17.02.2022, n. 74*

**DEBITORE**, erano stati posti in essere in data prossima alla lettera del 13.9.2012, con la quale la Banca aveva comunicato alla **SOCIETA' DEL DEBITORE**, della quale il **DEBITORE** era amministratore unico, la revoca degli affidamenti e le aveva intimato il pagamento, e soprattutto erano stati posti in essere il medesimo giorno 6.12.2012; quindi, anche tale stretta sequenza temporale va a confermare la sussistenza dell'elemento soggettivo.

Da ultimo, la prova per testi reiterata in questo grado dalla **CONIUGE DEBITORE**, a suo dire volta a dimostrare che ella non aveva conoscenza della situazione debitoria del marito, non può essere ammessa, in quanto formulata in termini generici e, comunque, perché priva di carattere risolutivo.

Invero, tale deduzione di prova testimoniale è volta solo a dimostrare che, in occasione di un colloquio intercorso, tra il **DEBITORE** e tale **OMISSIS**, genericamente nel febbraio 2014, ella avrebbe appreso che la società **OMISSIS**, esposta per oltre un milione di euro verso la **SOCIETA' DEL DEBITORE**, era stata dichiarata fallita, che pertanto era “probabile” che anche la società amministrata dal marito sarebbe potuta fallire, e si era molto alterata per essere stata tenuta all'oscuro di tale circostanza.

Ebbene, ai fini che qui rilevano, non interessa in quale momento la **CONIUGE DEBITORE** avesse appreso la gravità della situazione debitoria della **SOCIETA' DEL DEBITORE**, ovvero che tale società poteva incorrere in una procedura fallimentare, posto che ciò non esclude affatto che fosse a conoscenza della situazione debitoria di tale società nei confronti di **BANCA CEDENTE** e del fatto che il marito si era costituito fideiussore.

Per le ragioni esposte l'appello deve essere rigettato, con conseguente condanna degli appellanti alle spese del presente grado; spese che si liquidano in favore di **SERVICERR** quale soggetto che ha processualmente agito in rappresentanza sia della **BANCA CEDENTE** che della **SOCIETA' CESSIONARIA**, intervenuta nelle more del giudizio quale cessionaria del credito.

Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui alla L. 24 dicembre 2012 n. 228, art. 1 commi 17 1-quater, e 18, comportanti l'obbligo del versamento da parte degli appellanti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la impugnazione.

#### **P.Q.M.**

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa:

1. Rigetta l'appello proposto da **DEBITORE** e **CONIUGE DEBITORE** avverso la sentenza n. xxx/2020 del Tribunale di Lanusei;

2. Condanna gli appellanti, in solido, alla rifusione, in favore di **SERVICER** nelle indicate qualità di rappresentante, delle spese del presente grado del giudizio, che liquida in complessivi € 9.515,00 per compensi professionali, oltre spese generali ed accessori di legge.

Ricorrono i presupposti di cui alla L. 24 dicembre 2012 n. 228, art. 1 commi 17, comma 1-quater, e 18, comportanti l'obbligo del versamento da parte degli appellanti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la impugnazione.

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del 10 febbraio 2022

Il Consigliere estensore  
dott.ssa Maria Antonella Sechi

La Presidente  
dott.ssa Maria Mura

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