



Repubblica Italiana

In nome del Popolo italiano

TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. X^A CIVILE

Il Giudice, Dr.ssa Paola Grimaldi, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 79937 del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2014 e rimessa in decisione all'udienza del 19.6.2019, vertente

TRA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO soc. coop. per azioni,
in persona dei suoi procuratori Luigino Negri, Gianfranco Piraino, in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 3.4.2003, elettivamente domiciliata in Roma, Piazza Mazzini n. 27, presso lo studio dell'Avv.to Francesco Mainetti che la rappresenta e difende in virtù di delega in calce alla citazione.

PARTE ATTRICE

E

GIORGIO,

PAOLA,

elettivamente domiciliati in



PARTE CONVENUTA

E

GIUSEPPE

PARTE CONVENUTA CONTUMACE

CONCLUSIONI DELLE PARTI

I procuratori delle parti concludevano come in verbale all'udienza di precisazioni delle conclusioni.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 9.12.2014 BANCA POPOLARE DI SONDRIO soc. coop. Per azioni conveniva in giudizio GIUSEPPE, GIORGIO, PAOLA, chiedendo: *"in via principale, revocare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2901 c.c., l'atto di compravendita sottoscritto il 9 dicembre 2013 in Roma, per atti Notaio Flavia Colangelo, rep. n. 21918, racc. n. 8761, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 - al n. 120040 di registro generale e n. 85712 di registro particolare (presentazione n. 444 del 10 dicembre 2013), con il quale il Signor Giuseppe ha venduto al Signor Giorgio coniugato in regime di comunione legale con la signora Paola*



le porzioni immobiliari site in Roma, Viale di Castel Porziano n. 414: appartamento in villino denominato "B" sviluppatosi su tre livelli (terra, interrato e primo collegati tra loro da scala interna) distinto con il numero interno 4, composto da ingresso con angolo cottura, bagno e portico al piano terra, locale magazzino al piano interrato e locale essiccatoio e sottotetto al piano primo, con annessa area scoperta, e posto auto sito al piano terra scoperto adiacente al detto appartamento, distinto con il numero di interno 4, della superficie di circa 16 mq., il tutto censito nel Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 1118, part. 1429: sub 28 graffato al sub 29, z.c. 6, A/7 di 3,5 vani, Viale di Castel Porziano n. 414, interno 4, piano T-1-S1, edificio B, rendita € 723,04 (l'appartamento); sub 30, z.c. 6, C/6, cl. 13, consistenza 16 mq, Viale di Castel Porziano n. 414, interno 4, piano T, edificio B, rendita € 75,20, con ogni conseguenza di legge; 2 - in via subordinata, dichiarare assolutamente simulate, e come tali assolutamente inefficaci nei confronti della Banca Popolare di Sondrio, la compravendita immobiliare sottoscritta il 9 dicembre 2013 in Roma, per atti Notaio Flavia Colangelo, rep. n. 21918, racc. n. 8761, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 - al n. 120040 di registro generale e n. 85712 di registro particolare (presentazione n. 444 del 10 dicembre 2013), con il quale il Signor Giuseppe ha venduto



al Signor Giorgio coniugato in regime di comunione legale con la signora Paola le porzioni immobiliari site in Roma, Viale di Castel Porziano n. 414: appartamento in villino denominato "B" sviluppatosi su tre livelli (terra, interrato e primo collegi tra loro da scala interna) distinto con il numero interno 4, composto da ingresso con angolo cottura, bagno e portico al piano terra, locale magazzino al piano interrato e locale essiccatoio e sottotetto al piano primo, con annessa area scoperta, e posto auto sito al piano terra scoperto adiacente al detto appartamento, distinto con il numero di interno 4, della superficie di circa 16 mq., il tutto censito nel Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 1118, part. 1429: sub 28 graffato al sub 29, z.c. 6, A/7 di 3,5 vani, Viale di Castel Porziano n. 414, interno 4, piano T-1-S1, edificio B, rendita € 723,04 (l'appartamento); sub 30, z.c. 6, C/6, cl. 13, consistenza 16 mq, Viale di Castel Porziano n. 414, interno 4, piano T, edificio B, rendita € 75,20, e la quietanza del prezzo ivi rilasciata dal venditore, con ogni conseguenza di legge; 3 - in ogni caso, disporre tutti gli adempimenti di legge di trascrizione e/o annotazione connessi all'emananda sentenza presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1, relativamente alla trascrizione della domanda avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Roma Territorio Roma 1 il 23 febbraio 2015 ai



numeri 16306 di registro generale, 12230 di registro particolare e 2 di presentazione, oltre ogni altro effetto di legge; Con vittoria di spese e competenze e rimborso forfettario delle spese generali come per legge."

Si costituivano in giudizio GIORGIO,
PAOLA chiedendo il rigetto delle domande
attrici.

Instaurato il contraddittorio, definito il tema della lite ed esaurita l'istruzione, venivano precisate le conclusioni quindi la causa veniva rimessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La BANCA POPOLARE DI SONDRIO soc. coop. Per azioni, con il proprio atto di citazione, assumeva quanto segue: di essere creditrice di Giuseppe, in qualità di fideiussore della M.L. LAVORI EDILI s.r.l. della quale era anche Amministratore Unico, della somma di euro 186.507,42; che, con missiva del 12.12.2013, aveva comunicato a detta società il recesso dai rapporti di conto corrente e dal mutuo chirografario; che con atto del 9.12.2013, il aveva venduto a
Giorgio l'immobile sopra descritto per la somma di euro 319.000,00; che il era consapevole della sua posizione debitoria all'epoca della vendita impugnata; che quanto alla consapevolezza di detta circostanza in capo al terzo acquirente, indici rivelatori erano la circostanza che



detto bene era l'unico immobile di proprietà del
che il prezzo dello stesso veniva pagato con accollo interno
del mutuo da parte dell'acquirente e con una presunta
compensazione di precedente debito, che il prezzo della
vendita era notevolmente inferiore al valore di mercato del
bene stesso.

Ciò premesso, occorre osservare quanto segue.

L'azione revocatoria di cui all'art. 2901 c.c., ha solo la
funzione di ricostituire la garanzia generica assicurata al
creditore dal patrimonio del debitore ex art. 2740 c.c., la
cui consistenza, per effetto dell'atto di disposizione posto in
essere dal debitore, si sia ridotta al punto da pregiudicare la
realizzazione del diritto del creditore con l'azione
espropriativa. In coerenza con tale sua unica funzione,
l'azione predetta ove esperita vittoriosamente, non
determina il travolgimento dell'atto di disposizione posto in
essere dal debitore, ma semplicemente l'inefficacia di esso
nei soli confronti del creditore che l'abbia vittoriosamente
esperita, per consentire allo stesso di esercitare sul bene
oggetto dell'atto l'azione esecutiva ai sensi degli artt. 602 e
ss. c.c. per la realizzazione del credito (v. Cass. Civ. 18-2-
1991, n. 1691).

Ciò premesso, e prima di esaminare la ricorrenza nel
caso oggetto di esame dei presupposti richiesti dall'art.
2091 c.c., deve verificarsi l'antiorità del credito rispetto



all'atto impugnato e ciò ai fini della indagine sulla ricorrenza o meno della cd. "dolosa preordinazione". In tale prospettiva deve evidenziarsi che *"l'acquisto della qualità del debitore nei confronti del creditore risale al momento della nascita stessa del credito (e non anche a quello della scadenza dell'obbligazione del debitore principale), sì che è a tale momento che occorre far riferimento al fine di stabilire se l'atto pregiudizievole sia anteriore o successivo al sorgere del credito, onde predicare, conseguentemente, la necessità o meno della prova della cd. "dolosa preordinazione"* (Cass. Civ. 591/1999), laddove, nel caso di specie, l'atto oggetto di azione revocatoria risale al 9.12.2013, mentre la prima fideiussione fu prestata dal in data 6.6.2008.

Come, infatti, sostenuto da autorevole giurisprudenza della Corte di Cassazione *"l'azione revocatoria ordinaria presuppone, per la sua legittima esperibilità, la sola esistenza di un debito e non anche la concreta esigibilità di esso potendo essere esperita in concorso con gli altri requisiti di legge anche per crediti condizionali, non scaduti e/o soltanto eventuali. Pertanto con riguardo alla posizione del fideiussore i cui atti dispositivi sono soltanto assoggettabili al pari di quelli del debitore principale, al rimedio in questione, l'acquisto della qualità di debitore nei confronti del creditore risale al momento della nascita*



stessa del credito e non a quello della scadenza dell'obbligazione del debitore principale, per cui è a tale momento che occorre fare riferimento al fine di stabilire se l'atto pregiudizievole sia anteriore o successivo al sorgere del credito, onde affermare, conseguentemente, la necessità o meno della prova della cosiddetta "dolosa preordinazione". (Cass. Civ. 7484/2001).

Stabilito quanto sopra, e quanto al presupposto della c.d. diminuzione garanzia patrimoniale, giova ricordare che *"nell'azione revocatoria ordinaria il pregiudizio arrecato alle ragioni del creditore consiste nella insufficienza dei beni del debitore ad offrire la garanzia patrimoniale, essendo irrilevante una mera diminuzione di detta garanzia; è invece rilevante ogni aggravamento della già esistente insufficienza dei beni del debitore ad assicurare la garanzia patrimoniale"*(Cass. Civ. 1923/2009).

Quanto, infine, alla prova del requisito della consapevolezza di arrecare pregiudizio agli interessi del creditore, deve rilevarsi che la stessa può essere anche fornita mediante presunzioni (v. Cass. Civ. 2748/2005). Poiché, inoltre, gli atti oggetto della presente azione revocatoria, sono a titolo oneroso, occorre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 c.c., anche la prova della consapevolezza, da parte del terzo, del pregiudizio che gli atti arrecavano alle ragioni del creditore, prove che, come



sopra detto, possono essere raggiunte anche mediante al ricorso a presunzioni semplici. In detta prospettiva deve ricordarsi che la giurisprudenza della Corte di Cassazione unanimemente prevede che *"Ai fini dell'azione revocatoria ordinaria, la consapevolezza dell'evento dannoso da parte del terzo contraente, prevista quale condizione dell'azione dall'art. 2901 primo comma n. 2, prima ipotesi, cod.civ., consiste nella generica conoscenza del pregiudizio che l'atto di disposizione posto in essere dal debitore, diminuendo la garanzia patrimoniale, può arrecare alle ragioni dei creditori, e la relativa prova può essere fornita anche mediante presunzioni. Nel caso in cui il debitore disponga del suo patrimonio mediante vendita contestuale di una pluralità di beni, l'esistenza e la consapevolezza sua e dei terzi acquirenti del pregiudizio patrimoniale che tali atti recano alle ragioni del creditore, ai fini dell'esercizio da parte di quest'ultimo dell'azione pauliana, sono "in re ipsa".(Cass. 10430/2005), laddove tra le presunzioni sopra citate, vanno ricomprese oltre che la pluralità e contestualità di atti di disposizione, anche la sproporzione tra il prezzo di vendita dei beni immobili ed il loro valore accertato (v. Cass. 2748/2005), l'esistenza di un vincolo di parentela tra il debitore ed il terzo (v. Cass. Civ. 5359/2009, 2748/2005).*



Ciò posto, occorre rilevare che le modalità del pagamento del prezzo della vendita impugnata rappresentano circostanza indiziaria, nei termini sopra espressi, fortemente propendente per consapevolezza dell'evento dannoso da parte del terzo contraente. Infatti, l'accollo interno del mutuo gravante sul bene da parte degli acquirente, rendeva il formalmente e sostanzialmente responsabile del pagamento delle rate dello stesso nei confronti della banca, laddove le dedotte quietanze fornite dai convenuti quale prova della restituzione mensile degli importi corrisposti a titolo di rate di mutuo al convenuto contumace, in quanto atti provenienti dalla parte non possono assurgere a prova di quanto dedotto. Del pari, quanto alla compensazione di parte del prezzo della vendita con un dedotto precedente credito, occorre rilevare che il e la nonostante la contestazione dell'attore, depositavano agli atti causa solo copia della parte anteriore della cambiale che ponevano a fondamento del loro dedotto credito verso il con ciò rendendo impossibile la verifica della data effettiva del rilascio del titolo

In conclusione, quindi, deve, pertanto, essere accolta la domanda della Banca con la dichiarazione di inefficacia nei suoi confronti dell'atto dispositivo di cui in epigrafe.



quale il Signor Giuseppe ha venduto al Signor Giorgio coniugato in regime di comunione legale con la signora Paola le porzioni immobiliari site in Roma, Viale di Castel Porziano n. 414: appartamento in villino denominato "B" sviluppatosi su tre livelli (terra, interrato e primo collegati tra loro da scala interna) distinto con il numero interno 4, composto da ingresso con angolo cottura, bagno e portico al piano terra, locale magazzino al piano interrato e locale essiccatoio e sottotetto al piano primo, con annessa area scoperta, e posto auto sito al piano terra scoperto adiacente al detto appartamento, distinto con il numero di interno 4, della superficie di circa 16 mq., il tutto censito nel Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 1118, part. 1429: sub 28 graffato al sub 29, z.c. 6, A/7 di 3,5 vani, Viale di Castel Porziano n. 414, interno 4, piano T-1-S1, edificio B, rendita € 723,04 (l'appartamento); sub 30, z.c. 6, C/6, cl. 13, consistenza 16 mq, Viale di Castel Porziano n. 414, interno 4, piano T, edificio B, rendita € 75,20;

- ❖ dispone le annotazioni prescritte dall'art. 2655 c.c. ad opera degli organi competenti;



- ❖ pone definitivamente a carico delle parti convenute, in solido tra di loro, le spese di C.T.U. liquidate con separato provvedimento;
- ❖ condanna le parte convenute, in solido tra di loro, a rifondere all'attrice le spese del presente giudizio che liquida nella somma complessiva di € 12.678,00, oltre € 1.245,79 per spese, oltre rimborso forfetario per spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma il 1.2.2020.

IL GIUDICE

(Dr.ssa Paola Grimaldi)

