



forza di procura speciale alle liti in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliati in Torino, Corso Matteotti, n. 3 bis

**CONVENUTI**

[REDACTED]

**CONVENUTE CONTUMACI**

**Conclusioni delle parti**

**Parte attrice:**

*Voglia il Tribunale adito, disattesa ogni contraria domanda, istanza, eccezione e deduzione, previe le declaratorie del caso e per i motivi di cui in atti*

**IN VIA ISTRUTTORIA**

*ammettere i mezzi istruttori formulati da [REDACTED] con memoria 20/05/2016 ex art. 183, comma VI n. 2), c.p.c.;*

**NEL MERITO**

*a) accertare e conseguentemente dichiarare l'inefficacia nei confronti di [REDACTED] ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2001 cod. civ, dell'atto di compravendita stipulato in [REDACTED] rogato del Pac. Donomo [REDACTED] rep. n. 33775, racc. n. 17123, trascritto in data 17/11/2009 avanti l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] in data 17/11/2009 al Reg. part. n. 9952 e Reg. gen. n. 13823, avente per oggetto il seguente compendio immobiliare: "Fabbricato di civile abitazione sito in [REDACTED] via Sempione n. 90 (già n. 86), entrostante a terreno di insistenza e pertinenza, destinato a giardino, elevato a tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, con annesso attracco per imbarcazioni in muratura, insistente su terreno già di proprietà demaniale (distinti in mappa a Catasto Terreni al foglio 2 – mappale 494 – ente urbano di are 10 e centiare 10).*

*Il fabbricato è così composto:*

*al piano seminterrato, tre locali uso cantina, spogliatoio con doccia e servizi, portico, taverna, disimpegno e ripostiglio, due locali dispensa, corridoio di collegamento tra vari locali;*

*al pianoterreno (primo fuori terra), atrio, ingresso, due camere, cucina, ampio soggiorno, doppi servizi, disimpegni, due ripostigli, porticato (antistante la cucina), terrazzo coperto (antistante il soggiorno) e terrazzo scoperto;*

*al piano primo (secondo fuori terra), due camere, due locali soggiorno, tripli servizi, spogliatoio, corridoio di disimpegno, due terrazzi, di cui uno coperto, scala a chiocciola di collegamento al piano superiore;*

*al piano secondo (terzo fuori terra), due camere, due locali guardaroba, due locali uso studio, doppi servizi, corridoio di disimpegno, due locali uso ripostiglio, terrazzo.*

*I beni su descritti sono identificati al Catasto Fabbricati con esatta intestazione e con i seguenti dati: fabbricato:*

Foglio 2 – Mappale 387

attracco:

Foglio 2 – Mappale 333 – via Sempione n. 86 – Piano T – Cat. C/6 Cl. 2 – mq. 48 – Rendita Euro 233,03.

Si precisa che il terreno di sedime del fabbricato e di pertinenza dello stesso è identificato a Catasto Terreni al Foglio 2 – Mappale 333 (quale ente urbano di are 8 e centiare 70) mentre l'area fronte lago è identificata al Foglio 2 – mappali 495 (quale ente urbano di 3 centiare) e 494 (quale ente urbano di are 10 e centiare 10).

Confini complessivi: Lago Maggiore, tramendiate zona demaniale, proprietà Demanio dello Stato, strada statale Sempione, confine su altra proprietà”, per l'importo di Euro 1.450.000,00;

b) per l'effetto - previo accertamento dell'intervenuta compravendita degli immobili per cui è causa tra

Galli e Nicoletta P. [redacted]

[redacted]

il prezzo ricavato dai predetti convenuti dalla compravendita da essi stipulata con i

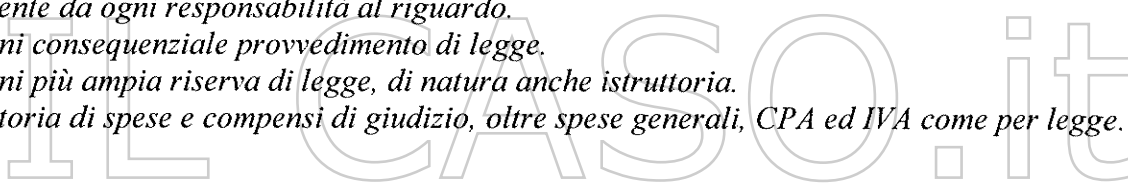
[redacted]

interessi maturati sino al 02/02/2013 e spese, oltre interessi convenzionali di mora maturati e

maturandi a far tempo dal 03/02/2013;

c) ordinare le trascrizioni, volturazioni e annotazioni di legge con esonero del Conservatore competente da ogni responsabilità al riguardo.

Con ogni consequenziale provvedimento di legge.  
Con ogni più ampia riserva di legge, di natura anche istruttoria.  
Con vittoria di spese e compensi di giudizio, oltre spese generali, CPA ed IVA come per legge.



**Parte convenuta** [redacted]

Respinta ogni contraria istanza eccezione e deduzione  
Piaccia al Giudice Ill.mo

**IN VIA PRELIMINARE**

- accertare e dichiarare la carenza di interesse ad agire dell'attore e, per l'effetto,
- dichiarare inammissibile o, comunque, improcedibile la domanda rassegnata con atto di citazione del 29.01.2014 e mandare i

[redacted] pretesa;

**NEL MERITO**

- respingere tutte le domande formulate dalla [redacted] scpa nell'atto di citazione del 29.01.2014 per i motivi esposti in narrativa, e per l'effetto
- mandare integralmente assolti i

**IN VIA SUBORDINATA**

- nella denegata e non creduta ipotesi in cui il Giudice Ill.mo dovesse accogliere la domanda di [redacted] a,

- dichiarare tenute e condannare l' [redacted] manlevare e/o risarcire i Sig.ri [redacted]

[redacted] questi subiti o delle eventuali somme a qualsiasi titolo corrisposte a favore di [redacted] s.p.a.;

IN OGNI CASO

- con il favore dei compensi di patrocinio.

In via istruttoria:

Si insiste per l'ammissione del seguente capo di prova, da intendersi preceduto dalla locuzione "vero che":

-L'immobile oggetto di causa, acquistato nel mese di novembre 2009 dai signori [redacted] [redacted] era stato posto in vendita sul mercato immobiliare e rimasto invenduto per oltre cinque anni.

Si indicano a testi i signori:

- Legale rappresentante de [redacted]
- Legale rappresentante della [redacted]
- Legale rappresentante dell' [redacted]

### MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Preliminarmente si dà atto che la presente sentenza viene redatta omettendo l'esposizione dello svolgimento del processo, a norma dell'art. 132 c.p.c., come modificato dalla L. n. 69 del 2009, salvi i richiami indispensabili ai fini di una migliore comprensione dell'oggetto del giudizio.

Con atto di citazione datato 29.1.2014, la [redacted] s.p.a, premesso di essere creditrice per l'importo di Euro 289.244,12 nei confronti di [redacted], per effetto delle garanzie fideiussorie da queste rilasciate in favore [redacted] s.r.l. (poi fallita) e a fronte del saldo negativo di conto corrente della società' garantita, nonché di avere constatato che le stesse avevano venduto a [redacted]

[redacted] immobile sito nel Comune di Meina (NO), alla via Sempione 90, conveniva in giudizio tutti i predetti al fine di vedere accertata e dichiarata ex art. 2901 c.c. l'inefficacia nei propri confronti della compravendita di detto immobile.

Rimaste contumaci [redacted], gli altri convenuti [redacted],

[redacted], nel costituirsi in giudizio con unica comparsa, eccepivano la carenza di interesse ad agire dell'attrice per effetto dell'intervenuta vendita (precedente all'introduzione del presente giudizio) dell'immobile oggetto di causa da parte dei convenuti acquirenti a terzi sub-acquirenti e, comunque, chiedevano il rigetto delle domande attoree ritenendo insussistenti le condizioni previste dall'art. 2901 c.c.; in via subordinata, per il caso di accoglimento della domanda attorea, chiedevano di dichiarare

tenute e condannare [redacted] a risarcire loro dei danni subiti o delle eventuali somme a qualsiasi titolo corrisposte a favore di [redacted] sspa.

Con prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c. la [redacted] preso atto del trasferimento dell'immobile, integrava le proprie domande chiedendo la condanna dei primi acquirenti al pagamento in suo favore del corrispettivo ricevuto per la vendita a terzi dell'immobile, nei limiti dell'importo del proprio credito.

Ritenuta la causa sufficientemente istruita sulla base dei documenti prodotti, all'udienza del 27.9.2016 le parti precisavano le conclusioni come indicato in epigrafe e il Giudice tratteneva la causa a sentenza previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

La domanda attorea non può trovare accoglimento.

Come noto, i presupposti dell'azione revocatoria ai sensi dell'art. 2901 c.c. sono: la sussistenza di un credito in capo al revocante (che può essere illiquido, a termine, condizionato, eventuale ed anche litigioso); un atto di disposizione che consenta di ritenere integrato un pregiudizio delle ragioni creditorie (eventus damni); la consapevolezza da parte del debitore di ledere la garanzia del creditore, e, infine, trattandosi di atto a titolo oneroso non anteriore al sorgere del credito, la consapevolezza da parte del terzo acquirente del pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni creditorie (c.d. consilium fraudis).

Ora, nella specie risulta provato documentalmente che la [redacted] sspa sia creditrice [redacted] nonché [redacted]; in particolare, parte attrice risulta avere ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti delle convenute in data 20.12.2012 per l'importo di 289.244,12 (doc. 2 parte attrice) e nel giudizio ex art. 2901 è sufficiente al creditore procedente l'allegazione di un decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del preteso debitore per dimostrare la titolarità di un credito meritevole di tutela in quanto già esaminato e ritenuto provato in sede monitoria (Cass. Civ. sez. II, 1.6.2007 n. 12849). In effetti con atto in data 6.3.1998, le convenute rilasciavano garanzia fideiussoria nell'interesse della Imprese [redacted] srl per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società verso la banca in forza di operazioni bancarie di qualunque natura, fino alla concorrenza dell'importo di £. 500.000.000, limite successivamente elevato fino a € 1.300.000 (doc. 4 parte attrice). Risulta, quindi, documentalmente che [redacted] abbiano alienato, con atto pubblico 10.11.2009 a rogito [redacted]

[REDACTED], al prezzo di Euro 1.450.000,00, l'immobile sito in [REDACTED]  
90 (meglio descritto in atti – cfr. doc. 5 parte attrice).

Ad avviso di questo Giudice, non può revocarsi in dubbio il pregiudizio arrecato dall'atto di disposizione - costituito dalla vendita sopra richiamata - alla garanzia patrimoniale generica assicurata al creditore dal patrimonio del debitore (c.d. eventus damni).

Infatti va ricordato che il pregiudizio ai fini dell'accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria non si identifica con la totale compromissione della consistenza patrimoniale del debitore, essendo sufficiente il compimento di un atto che renda più incerto o difficile il soddisfacimento del credito, che può consistere non solo in una variazione quantitativa del patrimonio del debitore, ma anche in una modificazione qualitativa di esso (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1896 del 09/02/2012).

L'avvenuto trasferimento di un immobile di consistente valore ha sicuramente causato maggiore difficoltà od incertezza nel recupero coattivo, avendo determinato una rilevante modificazione qualitativa della composizione del patrimonio nella prospettiva del creditore, in assenza di elementi per ritenere che nel patrimonio delle debitrice vi siano altri beni immobili su cui la creditrice possa soddisfarsi (la [REDACTED] risulterebbe proprietaria di altri due immobili gravati da ipoteca per l'importo di 120.000 a favore di [REDACTED]).

Ciò premesso, non vi sono invece elementi ragionevolmente certi da cui ricavare la conoscenza ad opera del terzo acquirente del pregiudizio arrecato al creditore.

E' noto che il requisito della consapevolezza da del terzo acquirente del pregiudizio arrecato dall'atto dispositivo alle ragioni del creditore dell'alienante prescinde dalla specifica conoscenza del credito a tutela del quale l'azione revocatoria viene esperita investendo invece la riduzione delle garanzie offerte dal debitore, in relazione alla consistenza patrimoniale complessivamente considerata ed ai vincoli già esistenti nei confronti di altri creditori (Cass. 2303/1996).

La prova del c.d. *consilium fraudis* può essere fondata anche su presunzioni semplici (cfr. fra le tante Cass. Sez III, 19.7.2004; cass. Sez III, 21.4.2006 n. 9367) ma la dimostrazione della consapevolezza da parte del terzo degli effetti pregiudizievoli della vendita per il creditore non può prescindere dal riferimento alla situazione patrimoniale complessiva del debitore.

Ai fini della dimostrazione del *consilium fraudis*, parte attrice ha fatto riferimento ai seguenti elementi:

- il consistente valore del bene compravenduto,
- il prezzo della compravendita,
- la circostanza che uno degli acquirenti [REDACTED] sia stato Presidente del Collegio sindacale della debitrice principale [REDACTED]

- la circostanza che numerose società riferibili agli acquirenti abbiano sede nel medesimo luogo ove era la sede della società garantita.

La circostanza che l'immobile in questione sia di notevole valore appare un dato di per sé neutro non potendosi dire sintomatico né della circostanza che il patrimonio del proprietario debba essere limitato a tale sola proprietà né del fatto che il bene faccia parte di un consistente patrimonio immobiliare, sicché da questo solo elemento quale non può farsi discendere alcuna presunzione circa la consapevolezza del terzo del pregiudizio arrecato.

La giurisprudenza, in effetti, attribuisce valore di prova della consapevolezza (anche dei terzi acquirenti) del pregiudizio patrimoniale arrecato alle ragioni del creditore all'ipotesi che il debitore disponga del suo patrimonio mediante vendita contestuale di una pluralità di beni, poiché tale circostanza appare indicativa del fatto che l'alienante stia operando una dismissione del proprio patrimonio immobiliare; nel caso di vendita di un solo bene, la prova della medesima consapevolezza non può non accompagnarsi alla prova (anche presuntiva) che il terzo sia a conoscenza che quel bene sia anche l'unico bene immobile del debitore.

La circostanza che il convenuto [redacted] stato Presidente del Collegio Sindacale [redacted] [redacted] (così prospettata, in assenza di allegazioni su ulteriori co-interessi tra le parti), a fronte di un atto di vendita concluso nel 2009, è inidonea a dimostrare sia la conoscenza attuale in capo allo stesso delle vicende della società sia l'esistenza di un rapporto o di un vincolo che renda estremamente inverosimile che lo stesso non fosse a conoscenza della posizione patrimoniale del disponente.

A maggior ragione elemento indiziario privo di valore concludente deve ritenersi la circostanza che più società facenti capo agli altri convenuti abbiano (o abbiano avuto) sede al medesimo indirizzo in cui ebbe sede la [redacted] circostanza che la stessa parte attrice si limita a definire "curiosa".

Meramente assertiva è l'affermazione secondo cui *"il prezzo della compravendita (..) pare di molto inferiore all'effettivo valore di mercato del compendio compravenduto, rappresentato da una villa su tre piani fronte Lago Maggiore di ben 28 vani, con annesso relativo terreno (...)"*.

La circostanza che l'immobile fosse stato posto in vendita nel 2004 (cinque anni prima della vendita oggetto di causa, in una situazione notoriamente ben diversa del mercato immobiliare al prezzo di € 2.150.000) e che gli acquirenti abbiano ceduto a distanza di circa un anno lo stesso bene immobile al prezzo di € 1.650.000 (200.000 € in più rispetto alla vendita in esame) esclude che possa ravvisarsi una sperequazione fra valore di mercato e prezzo convenuto (da rendere quest'ultimo irrisorio) e indicativa

della mancanza di buona fede in capo agli acquirenti; in assenza di altri elementi, la CTU richiesta da parte attrice sul valore dell'immobile appare meramente esplorativa.

Nessuna anomalia nelle modalità di pagamento è stata neppure allegata.

Esclusa la valenza indiziaria dei singoli elementi indicati, neppure la valutazione globale dei medesimi può condurre a un diverso risultato; difettano pertanto nel presente giudizio indizi gravi precisi e concordanti da cui ricavare che i terzi fossero a conoscenza che l'immobile oggetto di vendita fosse l'unico immobile di proprietà delle debentrici (né invero della situazione debitoria delle stesse, quali garanti della società poi fallita).

In definitiva, dunque, non raggiunta la prova in ordine alla sussistenza in capo ai convenuti acquirenti del *consilium fraudis* la domanda attorea deve essere rigettata.

Le spese di causa seguono la soccombenza nei rapporti fra l'attrice e i convenuti costituiti.

#### P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 478/2014 RG ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa

Rigetta la domanda attorea

Condanna la [REDACTED] sapa, in persona del legale rappresentante pro tempore, a rifondere a favore dei convenuti [REDACTED]

[REDACTED] le spese di lite, che liquida in € 10.260, oltre rimborso forfettario al 15%, Iva e Cpa come per legge.

Verbania 20.1.2017

Il Giudice  
Claudio Michelucci