

N. R.G. 4431/2020

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice di Verona, nella persona della dott.ssa Monica Attanasio, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa portante il n. 4431 R.G., anno 2020, riservata per la decisione all'udienza del giorno 3 novembre 2021

promossa con atto di citazione del 5 giugno

DA

GARDEN S.r.l. (C.F.
rappresentata e difesa dall'avv.

- ATTRICE -

CONTRO

IL S.r.l. (C.F.
rappresentata e difesa dall'avv.

S.r.l. (C.F.
rappresentata e difesa dall'avv.

- CONVENUTI -

IN PUNTO: azione revocatoria

Conclusioni per l'attrice:

Accertarsi e dichiararsi l'inefficacia nei confronti dell'attrice ex art. 2901 c.c. del seguente atto: compravendita di credito edilizio 5.2.2020 nr. 44648 di Repertorio Notaio Luca , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 10.2.2020 al nr. 4770 Registro Generale ed al nr. 3342 Registro Particolare, con il quale la società Il S.r.l. ha venduto alla società S.r.l. il



credito edilizio consistente nel diritto di edificare un volume di metri cubi 3.000,00 a destinazione residenziale , generato dall'appezzamento di terreno sito nel Comune di (VR) esteso catastalmente nel complesso ettari uno, are trentasette e centiare sessantotto (ha 1.37.68) e per quanto in effetti consiste; detto complesso è identificato negli atti del catasto terreni del Comune di al foglio 13, particelle: 293, di are ventotto (ha 0.28.00); 414, di are cinque e centiare novanta (ha 0.05.90); 415 di are cinquantasei e centiare ventiquattro (ha 0.56.24); 1021, di are dodici e centiare quarantasette (ha 0.12.47); 1023, di are quattordici e centiare cinquantaquattro (ha 0.14.54); 1122 di are una e centiare trenta (ha 0.01.30); 1124 di are cinque e centiare trentacinque (ha 0.05.35); 1126 di are sei (ha 0.06.00); 1150 di are una e centiare ventinove (ha 0.01.29) ; 1152 di centiare quarantotto (ha 0.00.48) ; 1154 di are 3 e centiare 7 (ha 0.03.07); 1156 di are tre e centiare quattro (ha 0.03.04). Confini: particelle 1015,1013,1135, salvo altri.

Condannarsi i convenuti al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario 15 %.

In via istruttoria, si insiste per l'ammissione delle istanze istruttorie come indicate in memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c. nr. 2 del 28.2.2021 e successiva memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c. nr. 3 del 17.2.2021, alle quali integralmente ci si riporta e richiama.

Conclusioni per Il S.r.l.:

Rigettare integralmente tutte le domande *ex adverso* formulate in quanto infondate sia in fatto che in diritto per tutte le ragioni esposte.

In via istruttoria, conclude come in atti.

Conclusioni per S.r.l.:

Rigettare integralmente tutte le domande *ex adverso* formulate in quanto infondate sia in fatto che in diritto per tutte le ragioni esposte.

In via istruttoria, conclude come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 5 giugno 2020 Garden S.r.l., premesso di aver acquistato il credito vantato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena nei confronti de Il S.r.l. in forza di atto notarile di cessione di credito del 15 gennaio 2020, credito derivante da un contratto di mutuo fondiario stipulato nel 2010 ed ammontante ad € 2.275.515,78 al momento della cessione, ha esposto che, dopo la comunicazione della cessione alla debitrice e la notifica alla stessa del contratto di mutuo unitamente



al precetto (cui aveva fatto successivamente seguito la notifica di un atto di pignoramento), Il S.r.l. aveva venduto alla società S.r.l., al prezzo di € 150.000,00 oltre Iva, il credito edilizio iscritto nel Registro dei crediti edilizi del Comune di di cui era titolare, consistente nel volume di metri cubi 3.000. Dell'atto di compravendita così concluso l'esponente ha domandato la dichiarazione di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c., all'uopo in particolare affermando che:

- disponendo del credito edilizio, che per sua natura incrementa la capacità edificatoria di un fondo ed il suo valore intrinseco, Il ha di fatto ridotto la garanzia ipotecaria fornita alla Banca Monte dei Paschi di Siena all'atto della concessione del mutuo fondiario e trasferita a società Garden S.r.l ai sensi dell'art. 1263 c.c.;
- l'atto era stato compiuto dal debitore con la coscienza della sua dannosità per il creditore, atteso che: i) esso era intervenuto dopo la notifica del titolo esecutivo e del precetto, nella pendenza del termine di dieci giorni di cui all'art. 481 c.p.c.; ii) il corrispettivo della cessione non era stato corrisposto all'atto della vendita, stabilendo l'art. 2 dell'atto notarile che esso sarebbe stato pagato successivamente al trasferimento; iii) le parti avevano incaricato il notaio di autenticare la scrittura in data 4 febbraio 2020, esonerandolo conseguentemente da ogni e qualsiasi responsabilità dovuta alla omissione degli accertamenti ipotecari e catastali; iv) le società Il ed rappresentano di fatto un unico centro di interesse, stante la commistione di rapporti e/o la comunanza di soci ed amministratori tra esse esistenti;
- per le stesse ragioni, deve ritenersi la sussistenza della *scientia damni* in capo ad

I convenuti, ritualmente costituitisi, hanno concluso per la reiezione delle domande attoree.

In particolare, la società Il dopo aver narrato alcune vicende l'acquisto del credito di Banca Monte dei Paschi di Siena da parte di Garden e lamentato la scorrettezza del comportamento da questa tenuto, ha eccepito:

- la mancanza di legittimazione dell'attrice, sia perché il titolo sul quale Garden fonda il proprio credito sarebbe invalido, trattandosi di mutuo condizionato, sia per la nullità del contratto di cessione del credito, per insussistenza in capo all'attrice dei requisiti richiesti ai fini dell'acquisto di NPL, sia, infine, in quanto l'attrice potrebbe agire nei suoi riguardi nei soli limiti della somma corrisposta a Banca Monte dei



natura che si intende loro riconoscere – il fatto di presupporre, sia nella fase cd. di decollo che in quella detta di atterraggio, la proprietà di un terreno (pacifico essendo, in particolare, che non si può diventare titolari di un diritto edificatorio se non si è proprietari di un terreno). Distinzione, inoltre, che non incide sulla riconducibilità di tutti questi diritti al disposto dell'art. 2643, n. 2 *bis*, c.c. – il quale riguarda i diritti edificatori, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale, “comunque denominati”.

Non è dunque corretta l'affermazione de Il secondo la quale il credito edilizio concesso dal Comune di nel momento in cui, a seguito dell'ampliamento del cimitero, vennero a mancare le distanze cimiteriali previste per legge, non sarebbe legato al terreno oggetto dell'ipoteca iscritta da Banca Monte dei Paschi di Siena, ma da esso del tutto svincolato e frutto esclusivamente del provvedimento dell'Amministrazione Comunale.

Al contrario, sulla base di quanto esposto dalla convenuta tale credito appare qualificabile come diritto edificatorio di tipo compensativo/indennitario, già ritenuto dalla Corte Costituzionale idoneo strumento di ristoro del pregiudizio patito dai proprietari a seguito dell'imposizione di vincoli pre-espropriativi (cfr. la sentenza n. 179 del 1999, che tra le possibili misure indennitarie aveva individuato quelle “*riparatorie anche in forma specifica ..., mediante offerta ed assegnazione di altre aree idonee alle esigenze del soggetto che ha diritto ad un ristoro*”). A ciò si aggiunga che, anche in sede di espropriazione per pubblico interesse, l'ordinamento non è indifferente alla presenza, sul bene espropriato, di diritti reali minori o di diritti reali di garanzia, tant'è che, pur escludendo il diritto di seguito in quanto il bene viene acquisito libero da pesi, prevede che i diritti gravanti su di esso possono esser fatti valere sull'indennizzo (cfr. gli artt. 25 e 26 del D.p.r. n. 327/2001 e l'ultimo comma dell'art. 2872 c.c.).

Sullo sfondo, vi è la concezione dello *jus aedificandi* quale facoltà connaturale al diritto di proprietà dei suoli, secondo la ricostruzione già operata dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 6 del 1966, poi ribadita con la sentenza n. 5 del 1980, e fatta altresì propria dalla Corte di Cassazione (cfr. in particolare Cass., S.U., n. 23902 del 29 ottobre 2020, richiamata anche dalle Sezioni Unite n. 16080 del 9 giugno 2021, ove si osserva che i diritti edificatori non “*negano, ma anzi presuppongono – consentendone variamente l'esercizio delocalizzato – che lo jus aedificandi costituisca una naturale estrinsecazione del diritto di proprietà del suolo, sebbene sottoposto alle condizioni conformative e di utilità sociale previste dalla legge e dagli strumenti urbanistici*”).



linea di principio, risolvere i possibili conflitti con trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni di ipoteche o tra più aventi causa, con prevalenza di chi per primo trascriva o iscriva”.

Che la Cassazione abbia escluso la natura reale dei diritti edificatori non incide, pertanto, sulla decisione della presente controversia. Quel che qui interessa, infatti, è che il legislatore, al dichiarato fine di “*garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori*” (così l’art. 5, comma 3, del d.l. n. 70/2011), abbia assoggettato a trascrizione i contratti che li costituiscono, modificano o trasferiscono, trascrivibilità cui consegue l’applicazione della regola dettata dall’art. 2644, comma 2, c.c., a mente del quale “*Gli atti enunciati nell’articolo non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi*”.

Nella specie, l’atto di cessione stipulato tra Il ed è stato trascritto dopo l’iscrizione dell’ipoteca a suo tempo concessa da Il a Banca Monte dei Paschi di Siena, garanzia in cui Garden è subentrata ai sensi dell’art. 1263 c.c., alla relativa annotazione ex art. 2843 c.c.

Ne deriva l’inopponibilità all’attrice dell’atto di cessione di cui è questione.

Ne deriva, inoltre, l’infondatezza della domanda svolta da Garden per mancanza del requisito dell’*eventus damni* (analogamente, in un caso in cui l’azione revocatoria era stata esercitata, riguardo ad un atto dispositivo avente ad oggetto un bene ipotecato, dallo stesso creditore ipotecario, Cass., 22 giugno 2020, n. 12121).

L’ulteriore domanda intesa alla dichiarazione di inefficacia (*recte*: di inopponibilità) ex art. 2644 c.c. della cessione in parola, formulata dall’attrice solo con la memoria depositata a mente dell’art. 101 c.p.c., è inammissibile.

La novità della questione esaminata ed il suo rilievo d’ufficio giustificano, infine, l’integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Giudice del Tribunale di Verona, nella causa portante il n. 4431/2020 R.G. promossa da Garden S.r.l. avverso Il S.r.l. e S.r.l., definitivamente decidendo:

Rigetta la domanda revocatoria proposta da Garden S.r.l. avverso Il S.r.l. e S.r.l.

Spese compensate.

Verona, 21 febbraio 2022



Il Giudice

dott. Monica Attanasio

