



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE PRIMA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del giudice dott. Alberto Barbazza, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado di ruolo generale n. [REDACTED] del Tribunale di Treviso e promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].,

[REDACTED]

[REDACTED].,

[REDACTED] S.a.s., in

persona del legale rappresentante *pro tempore*,

tutti rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED], per mandato a margine dell'atto di citazione, ed elettivamente domiciliati presso lo studio dello stesso in Treviso;

- ATTORI -

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in a.s., in persona del legale rappresentante *pro*



tempore,

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], per mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa in Padova;

[REDACTED],

[REDACTED],

[REDACTED], in

persona del legale rappresentante *pro tempore*,

tutti rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED], per mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliati presso lo studio dello stesso in Treviso;

- CONVENUTI -

Conclusioni delle parti

Per parte attrice:

Nel merito: previa reiezione di ogni domanda e difesa svolta dalle parti convenute, accertati i fatti esposti in narrativa, dichiarare l'annullamento ex artt. 1434-1438 c.c.

- del contratto di compravendita stipulato tra [REDACTED] in proprio e quale legale rappresentante pro tempore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in proprio e quali legali rappresentanti pro tempore di [REDACTED]

[REDACTED], atto notaio dott. [REDACTED] di data 29.7.2014, [REDACTED]

[REDACTED];

- dell'atto "cancellazione di ipoteche e rinegoziazione di mutuo", notaio dott. [REDACTED] di data 29.7.2014, [REDACTED], stipulato tra le



stesse parti.

Per l'effetto condannarsi:

- [REDACTED] *alla restituzione*
a [REDACTED] *degli immobili così*
catastalmente descritti “ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] *ed ordinare le conseguenti annotazioni nei Registri Immobiliari;*

- [REDACTED] *a restituire a* [REDACTED] *gli*
immobili così catastalmente descritti “ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] *ed*

ordinare le conseguenti annotazioni nei Registri Immobiliari;

- [REDACTED] *a rimettere in bonis e riammettere*
[REDACTED] *nelle linee di credito di cui*

al mutuo fondiario n. [REDACTED] mutuo ipotecario n. [REDACTED] e dei conti correnti n.

[REDACTED] *, revocate con la raccomandata di data 23 aprile 2014 della*

Banca.

In subordine:



- condannarsi le parti convenute, in via tra loro solidale ovvero disgiunta, ex artt. 1175-1375-1440 c.c. al risarcimento a favore degli attori, per i titoli e le ragioni esposte in narrativa, del danno per la somma di € 795.667,55, ovvero di quella diversa somma maggiore o minore che risulterà di giustizia, oltre agli interessi di legge dalla data del 29.7.2014 ed alla rivalutazione monetaria;

- condannarsi, per i titoli e le ragioni esposte in narrativa, la Banca convenuta al risarcimento a favore del signor [REDACTED] e di [REDACTED] sas del danno per la somma di € 150.000,00, ovvero di quella somma maggiore o minore che risulterà di giustizia, oltre agli interessi di legge dalla data ed alla rivalutazione monetaria dalla data della domanda giudiziale.

In ulteriore subordine:

condannarsi i signori [REDACTED]
[REDACTED] alla restituzione del diritto di proprietà degli immobili sopra descritti ex art. 2041 co. II c.c. oltre al risarcimento per il decremento di valore di mercato che gli stessi subissero sino alla data della esecuzione della emananda sentenza ovvero condannarsi gli stessi in via tra loro solidale o disgiunta ex art. 2041 co. I c.c. alla corresponsione dell'indennizzo pari ad € 570.000,00 o di quella somma maggiore o minore che risultasse di giustizia, maggiorata degli interessi di legge dal 29.7.2014 e della rivalutazione monetaria.

In ogni caso, spese e compensi di causa interamente rifusi ex art. 93 c.p.c.

In via istruttoria:

- Ammettersi le istanze istruttorie tutte capitolate e formulate nelle memorie depositate da parte attrice ai sensi dell'art. 183 co. VI n.ri 2- 3 c.p.c. con i testimoni ivi indicati a prova diretta e contraria, ribadita l'eccezione di incapacità testimoniale del teste [REDACTED];



- Chiamare il CTU a rendere i chiarimenti in ordine a quanto rilevato nella nota di osservazioni alla bozza di CTU del 20.6.2017, alle osservazioni del CTP attoreo geom. [REDACTED] allegare all'elaborato peritale ed in particolare con riferimento ai valori degli immobili per i quali è causa risultanti agli atti della stessa;

- Disporre l'acquisizione di copia della consulenza tecnica d'ufficio del dott. [REDACTED] [REDACTED] depositata in data 5.4.2018 nella causa RG n. 5013/2015, G.I. dott. [REDACTED] dell'intestato Tribunale ovvero autorizzare il deposito di relativa copia, in quanto documento di formazione successiva allo scadere dei termini concessi ex art. 183 co. VI c.p.c.

Per parte convenuta [REDACTED]:

Nel merito: rigettarsi, siccome inammissibili e/o infondate, in fatto ed in diritto, anche in ragione del difetto di legittimazione e/o di interesse ad agire, tutte le domande formulate nel presente giudizio dagli odierni attori;

Sempre nel merito, in via di subordine:

1) *Con riferimento alla (inammissibile e infondata) domanda di annullamento dell'atto di compravendita e dell'atto di cancellazione di ipoteche e rinegoziazione di mutuo del 29.7.2014, nella denegata ipotesi di accoglimento delle stesse, accertarsi e dichiararsi, per l'effetto, che le ipoteche iscritte a favore del [REDACTED] [REDACTED] e per le quali con il citato atto di cancellazione di ipoteche e rinegoziazione di mutuo del 29.7.2014 (ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]*

[REDACTED] era stato dato l'assenso alla cancellazione, sono valide ed efficaci;

2) *Con riferimento alle (infondate) domande risarcitorie formulate nel presente giudizio nei confronti del [REDACTED]*



██████████. dagli attori, rigettarsi le stesse anche in relazione al concorso colposo degli odierni attori, ai sensi dell'art. 1227, II comma c.c., ovvero, in via di ulteriore subordine, ridursi il risarcimento che fosse accertato in ragione del concorso colposo del danneggiato ovvero dei danneggiati, ai sensi dell'art. 1227, I comma c.c.;

3) In via di ulteriore subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento in tutto o in parte delle domande risarcitorie formulate nel presente giudizio nei confronti del ██████████, dichiararsi estinto ogni credito da ciò discendente, per effetto della compensazione, per quanto di ragione, con il maggiore credito vantato dal ██████████ ██████████;

In via istruttoria: rigettarsi, ove fossero reiterate, le istanze istruttorie attoree non ammesse in corso di causa, siccome inammissibili, infondate e ininfluenti per i motivi tutti di cui alle memorie autorizzate ex art. 183 cpc n. 2 e 3.

Per l'ipotesi di ammissione delle prove testimoniali attoree ulteriori, abilitarsi la Banca alla prova contraria come richiesta.

In via subordinata istruttoria, ammettersi le istanze formulate dalla Banca con le memorie ex art. 183 n. 2 e 3 cpc;

- Ribadita l'eccezione di incapacità a testimoniare del Signor ██████████, con ogni conseguente declaratoria.

In ogni caso:

Con vittoria di spese e competenze di causa.

Per parte convenuta ██████████

██████████:

Nel merito, in via preliminare: accertato il difetto di legittimazione attiva in capo a ██████████, in qualità di soci della cancellata società



■■■■ S.n.c., dichiarare la inammissibilità e/o improponibilità dell'azione dagli stessi esercitata.

In via principale: rigettarsi tutte le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto, per tutti i motivi esposti in atti.

Riservata ogni altra domanda, deduzione, allegazione e produzione.

*In via riconvenzionale: previo accertamento del corretto adempimento di ■■■■
■■■■ e del grave inadempimento di
■■■■, in proprio ed in qualità di soci di ■■■■
■■■■ e della cancellata ■■■■ S.n.c.
alle obbligazioni assunte con il contratto notarile di compravendita datato
■■■■, condannare questi ultimi al pagamento a titolo di risarcimento del danno
in favore di ■■■■ S.n.c. della somma di € 63.785,61 e di ■■■■
■■■■ in proprio di € 2.154,62, ovvero quale altra maggiore o
minore somma sarà ritenuta di giustizia all'esito dell'espletanda istruttoria, oltre a
rivalutazione monetaria ed interessi sulla somma rivalutata.*

In ogni caso: spese, diritti ed onorari di causa interamente rifiuti.

In via istruttoria: si insiste per l'ammissione delle prove, ove non già esperite, come da memorie ex art. 183 comma 6 n. 2 e n. 3 cpc depositate e ci si oppone alle avverse istanze istruttorie per i motivi di cui alle medesime memorie ex art. 183 comma 6 n. 2 e n. 3 c.p.c. depositate.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

DELLA DECISIONE

ex art. 132, comma secondo, n.4), cod. proc. civ.

Con atto di citazione regolarmente notificato, gli odierni attori convenivano in giudizio ■■■■



a.s. (in seguito, per brevità, anche solo “la Banca”), [REDACTED]
[REDACTED] (in
seguito, per brevità, anche solo “[REDACTED]” e, congiuntamente a [REDACTED]
[REDACTED], anche solo i “convenuti acquirenti”) domandando l’annullamento
dell’atto di compravendita avente ad oggetto gli immobili indicati e la condanna dei
convenuti al risarcimento del danno.

Gli attori esponevano, in primo luogo, che con mutuo fondiario del 16 febbraio 2010
la Banca concedeva in mutuo a [REDACTED]
[REDACTED] (in seguito, per brevità, anche solo “[REDACTED] [REDACTED]”) la complessiva somma di
€ 1.400.000,00, da restituire entro il termine di 180 mesi.

A garanzia del debito, veniva iscritta ipoteca su un immobile di [REDACTED] [REDACTED] e su
ulteriori immobili di proprietà di [REDACTED] s.n.c.
(in seguito, per brevità, anche solo “[REDACTED]”). Inoltre, [REDACTED]
rilasciavano fideiussioni fino alla concorrenza della somma mutuata.

In data 30 maggio 2013, le medesime parti del mutuo stipulavano un accordo di
moratoria, nel quale si dava atto che:

- [REDACTED] intratteneva con la Banca due rapporti di conto corrente;
- la Banca aveva concesso a [REDACTED] una sospensione del pagamento del
mutuo denominato “mutuo A”;
- [REDACTED] chiedeva un ulteriore periodo di sospensione delle rate di
ammortamento allo scopo di alienare i beni ipotecati;
- [REDACTED] si offriva di concedere iscrizione ipotecaria di secondo grado sui propri
immobili a garanzia delle esposizioni dei due conti correnti.

Sulla base delle premesse menzionate, le parti convenivano che:

- il pagamento del “mutuo A” sarebbe rimasto sospeso fino al 16 luglio 2014;



- quanto al “mutuo B”, la mutuataria avrebbe regolarizzato la propria posizione debitoria entro il 30 settembre 2013;
- [REDACTED] avrebbe rilasciato entro il 30 maggio 2013 ipoteca di secondo grado sui propri immobili a garanzia degli scoperti di conto corrente;
- [REDACTED] e i terzi datori di ipoteca avrebbero conferito a un operatore professionale gradito alla Banca procura a vendere gli immobili già gravati da ipoteca per il prezzo complessivo di 1.850.000,00, da ridursi del 10% in caso di mancata alienazione degli stessi entro il termine di 6 mesi dalla data dell’incarico.

Gli attori adempivano tempestivamente alle obbligazioni assunte: la posizione debitoria inerente al mutuo B veniva regolarizzata, [REDACTED] costituiva ipoteca di secondo grado come da accordi e [REDACTED] dava mandato al geom. [REDACTED] di vendere i propri immobili alle condizioni di cui all’accordo di moratoria.

Agli inizi del 2014, la Banca segnalava al [REDACTED] il possibile interessamento all’acquisto degli immobili di un proprio cliente, [REDACTED], il quale presentava una prima offerta informale di € 1.500.000,00.

Nel marzo 2014, la Banca, nella persona del direttore [REDACTED], convocava il geom. [REDACTED] e [REDACTED], genero di [REDACTED], per sollecitarli a chiudere le trattative con [REDACTED], suggerendo che la vendita fosse definita al prezzo di € 1.300.000,00 ed avvertendo che, in caso di mancato perfezionamento della stessa entro pochi giorni, la Banca avrebbe agito in giudizio al fine di ottenere la vendita coattiva degli immobili e avrebbe passato a sofferenza i crediti nei confronti di [REDACTED] [REDACTED].

Con raccomandata del 23 aprile 2014, la Banca comunicava, senza preavviso e senza addurre alcun inadempimento a fondamento della propria decisione, la revoca di tutte le linee di credito nei confronti di [REDACTED].



Con atto pubblico di compravendita redatto dal notaio dott. [REDACTED] di data 20 luglio 2014, [REDACTED], gli attori vendevano gli immobili ai convenuti acquirenti per il prezzo di € 1.300.000,00, il quale veniva corrisposto a mezzo accollo dei debiti di [REDACTED] verso la Banca.

Con atto pubblico di pari data, la Banca prestava il proprio assenso alla cancellazione delle ipoteche previamente prestate dagli attori, [REDACTED] si riconosceva debitrice verso la Banca per la somma residua di € 102.719,01, ferme le garanzie fideiussorie in precedenza rilasciate, e i convenuti acquirenti rinegoziavano il mutuo con la Banca a condizioni migliorative.

Con raccomandata del giorno successivo, la Banca comunicava di aver deliberato l'esclusione di [REDACTED] e del [REDACTED] dalla qualifica di socio, compensando il prezzo di liquidazione delle azioni con il proprio credito residuo.

Gli attori domandavano, in via principale, l'annullamento del contratto di compravendita degli immobili ai sensi degli artt. 1429, 1434, 1438 o 1439 cod. civ e, per l'effetto, la condanna dei convenuti acquirenti alla restituzione di tali beni, nonché l'annullamento dell'atto di "cancellazione di ipoteche e rinegoziazione di mutuo" stipulato in pari data.

Subordinatamente al mancato accoglimento della domanda principale di annullamento del contratto, gli attori domandavano l'accertamento della responsabilità delle parti convenute ai sensi degli artt. 1175, 1375 e 1440 cod. civ. e la condanna delle stesse al risarcimento del danno.

In aggiunta, gli attori domandavano il ristoro del danno ulteriore sofferto a seguito della segnalazione in Centrale Rischi da parte della Banca e della cessazione della propria attività, quantificato indicativamente in € 100.000,00.



Inoltre, il ██████ domandava il risarcimento del danno all'immagine e del danno biologico patito, provvisoriamente quantificati in € 50.000,00.

In ulteriore subordine, gli attori domandavano la condanna dei convenuti acquirenti per ingiustificato arricchimento ai sensi dell'art. 2041 cod. civ.

Con comparsa di costituzione e risposta, la Banca si costituiva contestando integralmente le allegazioni in fatto e le conclusioni in diritto di parte attrice.

In via preliminare, la Banca domandava l'improcedibilità dell'azione, non essendo stata esperita la procedura di mediazione di cui al d.lgs. 28/2010.

In fatto, la Banca esponeva che nel giugno 2015 ██████████ risultava esposta, nei propri confronti, per due conti correnti (nn. ██████ e ██████ per gli importi, rispettivamente, di € 110.861,30 ed € 29.082,61) e per il mutuo contratto in data 16 febbraio 2010.

Tale mutuo era ripartito in due linee di credito: "mutuo A", per la somma di € 1.100.000,00, e "mutuo B", per l'importo di € 300.000, entrambe da restituire in rate mensili nel termine di 15 anni.

Con riferimento al mutuo A, la Banca aveva concesso, prima ancora dell'accordo di moratoria del 2013, una sospensione del pagamento in data 13 luglio 2011.

Con riferimento al mutuo B, sussisteva una morosità in relazione alle rate scadute e rimaste non pagate da parte della mutuataria.

Orbene, l'accordo di moratoria del 2013 allegato da parte attrice aveva ad oggetto il solo mutuo A: infatti, relativamente al mutuo B gli attori si obbligavano a regolarizzare quanto prima e comunque entro e non oltre il 30 settembre 2013 le rate in mora effettuando il pagamento delle stesse.

Pur non venendo concessa alcuna moratoria relativamente al mutuo B, la Banca esponeva che mutuo A e mutuo B rimangono, in ogni caso, parte di un unico



contratto, il quale prevede espressamente, all'art. 3, in caso di mancato pagamento anche di una sola rata del debito, la facoltà della Banca di ripetere in tronco il capitale mutuato con interessi e accessori, cessando così per la mutuataria il beneficio della rateizzazione.

La lettera del 23 aprile 2014, con la quale la Banca comunicava la revoca delle linee di credito, sarebbe dunque pienamente legittima poiché in relazione al mutuo B sussisteva, al tempo in cui la missiva veniva formata, una rata mensile scaduta e non pagata dal 16 aprile 2014.

Il passaggio del credito a sofferenza e la segnalazione in Centrale Rischi costituivano, peraltro, atti doverosi a fronte della situazione debitoria di [REDACTED], caratterizzata da una grave e non transitoria difficoltà economica.

In diritto, la Banca contestava la domanda di annullamento del contratto di compravendita per assenza dei presupposti di legge, sottolineando, in particolare, la congruità del prezzo di acquisto al valore degli immobili e la piena volontà, da parte degli attori, di procedere alla vendita degli stessi.

La Banca domandava, inoltre, il rigetto della domanda di annullamento dell'atto di cancellazione di ipoteche e rinegoziazione di mutuo del 29 luglio 2014 per difetto di legittimazione nonché interesse ad agire.

Quanto alle questioni risarcitorie, la Banca sottolineava la legittimità tanto della revoca delle linee di credito del 23 aprile 2014, quanto del suo operato nel complesso e, in ogni caso, l'assenza di violazione di qualsivoglia obbligo di buona fede.

Priva di pregio sarebbe pertanto la domanda attorea fondata sul danno differenziale pari a quanto gli attori hanno percepito, in seguito alla cessione degli immobili, e quanto gli stessi avrebbero potuto percepire in assenza delle allegate condotte della Banca.



L'esclusione di [REDACTED] e del [REDACTED] dalla qualifica di socio sarebbe stata, inoltre, determinata in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma secondo, lettera a) dello Statuto della Banca e non è stata peraltro oggetto di reclamo.

I danni personali lamentati dal [REDACTED], infine, sarebbero generici, meramente enunciati e sprovvisti di supporto probatorio, oltre che privi di fondamento.

In subordine all'accoglimento delle domande attoree, la Banca domandava la compensazione con il proprio controcredito nei confronti degli attori.

Con comparsa di costituzione e risposta, [REDACTED] [REDACTED] si costituivano contestando integralmente la ricostruzione dei fatti e le pretese in diritto di parte attrice, dando conto, preliminarmente, dell'attuale pendenza del giudizio di reclamo avverso il provvedimento ex art. 700 cod. proc. civ. del [REDACTED] [REDACTED] con il quale il Tribunale di Treviso ordinava agli attori l'immediato rilascio degli immobili venduti ai convenuti acquirenti.

Parte venditrice, infatti, si era rifiutata di liberare gli immobili venduti oltre il termine contrattualmente previsto, e le intimazioni volte ad ottenerne la liberazione in via bonaria non avevano sortito esito positivo.

In diritto, i convenuti acquirenti eccepivano, in via preliminare, la mancanza di legittimazione attiva ex art. 2495 cod. civ. in capo ai soci di [REDACTED] a seguito della cancellazione della società dal registro delle imprese.

Per quanto riguarda il contratto di compravendita, i convenuti acquirenti eccepivano l'infondatezza dei motivi di annullabilità dedotti dagli attori, peraltro riferiti a fatti intercorsi unicamente fra gli stessi e la Banca.

Circa le domande risarcitorie, i convenuti acquirenti eccepivano l'infondatezza delle pretese attoree avendo sempre rispettato, in fase di trattative, il principio della buona



fede contrattuale ed essendo il prezzo di acquisto assolutamente congruo al valore degli immobili, come stimato dal proprio perito [REDACTED] prima della formulazione dell'offerta formale di acquisto.

La domanda subordinata di condanna dei convenuti acquirenti ex art. 2041 cod. civ. andrebbe infine rigettata stante l'assenza dei presupposti richiesti dalla legge per la configurabilità dell'arricchimento senza causa.

In via riconvenzionale, i convenuti acquirenti domandavano il risarcimento del danno patito a seguito della mancata liberazione tempestiva degli immobili acquistati.

Tale danno consisterebbe, in primo luogo, negli oneri fiscali e nel costo del denaro ingiustamente sopportati da tutti e tre i convenuti acquirenti.

Inoltre, in vista della liberazione dell'immobile adibito ad abitazione, fissata per il 29 marzo 2015, [REDACTED] aveva sottoscritto un contratto preliminare con [REDACTED] [REDACTED] in base al quale quest'ultimo si impegnava ad acquisire in locazione parte degli immobili ad uso commerciale per trasferirvi la propria attività.

Non avendo potuto stipulare il contratto di locazione, [REDACTED] avrebbe dunque sofferto un danno derivante dalla mancata percezione dei relativi canoni.

Inoltre, in considerazione della descritta impossibilità di utilizzare gli spazi promessi, il [REDACTED] comunicava ad [REDACTED] (in seguito, per brevità, anche solo "[REDACTED]"), negozio musicale di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], l'impossibilità di evadere gli ordinativi già inoltrati da [REDACTED], causando l'inadempienza di [REDACTED] nei confronti dei propri clienti finali.

L'altra parte dell'unità ad uso commerciale avrebbe dovuto essere utilizzata per lo stoccaggio della merce in proprietà di [REDACTED]. In ragione dell'indisponibilità dell'immobile, in data 10 settembre 2015 [REDACTED] inoltrava a [REDACTED] la richiesta risarcitoria pervenuta dalla società [REDACTED] s.r.l. (in seguito, per brevità,



anche solo “██████████”), pari a € 42.000,00, al fine di essere dalla stessa tenuta indenne.

In particolare, ██████████ lamentava l’occupazione da parte di ██████████ con la propria merce di un intero capannone, con conseguente sopportazione dei relativi costi. Tali prodotti erano stati acquistati da ██████████ proprio in ragione dell’accordo intervenuto tra la stessa e ██████████ per l’utilizzo dell’unità immobiliare ad uso commerciale acquistata.

Ulteriore voce di danno deriverebbe dalla mancata percezione, da parte di ██████████, dei canoni di locazione dell’immobile che, se tempestivamente liberato dal ██████████, sarebbe stato concesso in locazione a ██████████.

Il danno totale patito da ██████████ ammonterebbe, in definitiva, ad € 63.785,61 mentre il danno patito da ██████████ ad € 2.154,62.

All’udienza del 28 gennaio 2016, le parti comparivano e il Giudice concedeva i termini ex art. 183, comma sesto, cod. proc. civ.

In data 27 ottobre 2016, l’avv. ██████████ dava atto che in data 19 settembre 2016 il ██████████ ha rilasciato gli immobili destinati a sua abitazione in ragione dell’esecuzione forzata intrapresa dai convenuti.

Il Giudice ammetteva la prova per testi e l’ordine di esibizione chiesti da parte attrice nella memoria del 29 marzo 2016, la CTU chiesta dalla Banca nella memoria del 30 marzo 2016, relativamente alla stima del valore degli immobili all’atto di compravendita e al momento attuale, disponeva procedersi a CTU anche relativamente al valore di locazione degli immobili oggetto della compravendita e ammetteva la prova per testi chiesta dai convenuti acquirenti nella memoria del 29 marzo 2016.

All’udienza del 22 novembre 2016, il CTU prestava giuramento e si impegnava a



pronunciarsi sul seguente quesito “*Determini il CTU il valore dei beni oggetto dell’atto di compravendita del 29 luglio 2014 di cui è causa alla data del 29 luglio 2014 e alla data attuale e inoltre determini il valore locatizio di tali immobili sia alla data attuale che al momento della vendita (2014)*”.

L’istruttoria proseguiva con l’escussione dei testi [REDACTED]

All’udienza del 11 ottobre 2018, le parti precisavano le conclusioni come da foglio già depositato telematicamente e il Giudice concedeva, su loro concorde richiesta, i termini ex art. 190 cod. proc. civ. per il deposito di comparse conclusionali e repliche, trattenendo la causa in decisione.

1. L’eccezione di difetto di legittimazione attiva in capo a [REDACTED] e [REDACTED] quali soci della società cancellata [REDACTED] & C. s.n.c. è fondata e pertanto deve essere accolta.

L’art. 2495, comma secondo, cod. civ. determina il trasferimento dei debiti sociali in capo ai soci, fino alla concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione, e in capo ai liquidatori, se il mancato pagamento è dipeso dalla colpa di questi.

Tale norma, nell’introdurre un fenomeno *lato sensu* successorio in relazione ai debiti della società estinta, nulla dispone, tuttavia, in relazione alla sorte degli eventuali residui attivi della società non ripartiti fra i soci in fase di liquidazione oppure alle sopravvenienze attive successive all’estinzione.

Con riguardo ai rapporti attivi, la Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, ha tracciato una linea di demarcazione fra residui e sopravvenienze concretizzanti in mere “pretese” o in “crediti incerti o comunque illiquidi”, da un lato, e “residui e sopravvenienze costituiti da beni o diritti che, se inclusi nella liquidazione, sarebbero



stati per certo ripartiti tra i soci al netto dei debiti”, dall’altro.

In relazione alla prima categoria, la Suprema Corte ha precisato che nella cancellazione della società va ravvisata un’univoca manifestazione di volontà di rinunciare alla pretesa o al credito, sì da non consentirne la trasmissione ai soci della società estinta. Viceversa, con riferimento alla seconda categoria trova applicazione l’art. 2495 cod. civ. e, pertanto, si ha un fenomeno successorio assimilabile a quello previsto espressamente dalla citata disposizione per i rapporti passivi.

Nel caso di specie, la pretesa azionata dagli attori deve essere ricondotta alla prima categoria poiché la domanda di annullamento del contratto presenta proprio quel carattere di incertezza che ha indotto la Suprema Corte a stabilire, con riferimento a fattispecie assimilabili, l’intrasmissibilità della pretesa.

Pertanto, la domanda di annullamento del contratto di compravendita avente ad oggetto l’immobile di proprietà di ██████ di cui all’art. 2, let. B, del contratto (cfr. doc. 13 di parte attrice) deve essere rigettata per carenza di legittimazione ad agire.

2. Quanto agli ulteriori immobili compravenduti nell’ambito della medesima operazione, nella specie l’immobile venduto personalmente dal ██████ per il prezzo di € 400.000,00 (cfr. artt. 1, 4 del contratto di cui al doc. 13 di parte attrice) e da ██████ per il prezzo di € 450.000,00 (cfr. artt. 2, let. A, e 4 del contratto di cui al doc. 13 di parte attrice), gli attori domandavano, in atto di citazione, l’annullamento del contratto ai sensi degli artt. 1429, 1434, 1438 e 1439 cod. civ.

La domanda veniva successivamente ristretta, in sede di precisazione delle conclusioni, alle sole cause di annullamento ex artt. 1434 e 1438 cod. civ., consistenti, rispettivamente, nella violenza e nella minaccia di far valere un diritto.

Al fine di comprendere se le cause di annullabilità ex artt. 1429 e 1439 cod. civ. debbano intendersi rinunciate e, dunque, precluse al sindacato giurisdizionale, occorre



svolgere delle precisazioni sulla natura giuridica dell'azione di annullamento, argomento sul quale, soprattutto in passato, sussistevano rilevanti incertezze interpretative.

Secondo un primo orientamento, l'azione di annullamento andava ricondotta al novero delle domande autodeterminate e, pertanto, individuata sulla base del solo *petitum* e a prescindere dal titolo, con la conseguenza che, una volta introdotta tale domanda, il giudice avrebbe potuto sindacarne la fondatezza anche sulla base di titoli diversi da quelli specificamente richiamati dalla parte a sostegno della propria pretesa.

Secondo una diversa impostazione, la domanda di annullamento avrebbe dovuto essere qualificata, al contrario, come eterodeterminata e, quindi, individuata sulla base del titolo, con la conseguenza che il sindacato giurisdizionale avrebbe dovuto limitarsi al solo titolo dedotto in giudizio dalla parte a fondamento della propria pretesa, pena la violazione del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato di cui all'art. 112 cod. proc. civ.

La Suprema Corte, nell'accogliere una sorta di soluzione intermedia, ha di recente chiarito che la domanda di annullamento è eterodeterminata, ma il *titulus* coincide con la c.d. "fattispecie legale tipica", ossia con il sottoinsieme giuridicamente omogeneo dei fatti posti a fondamento della domanda.

Il che significa, ad esempio, che una volta impugnato un contratto per errore, il giudice, con il limite dei fatti allegati al giudizio, potrà annullare il contratto per un errore essenziale diverso da quello specificamente contestato dalla parte, ma non potrà annullarlo, ad esempio, per dolo o per violenza (cfr. Cass., SS. UU., n. 14828/2012 e Cass., SS. UU., nn. 26242/2014 e 26243/2014).

Essendo le cause di annullabilità ex artt. 1429 e 1439 cod. civ. esterne alla "fattispecie legale tipica" della violenza e della minaccia di far valere un diritto, tali domande, nel



caso di specie, devono considerarsi rinunciate e, pertanto, precluse al sindacato giurisdizionale, il quale deve essere limitato all'esame delle fattispecie di cui agli artt. 1434 e 1438 cod. civ.

2.1 Ai sensi dell'art. 1438 cod. civ., la minaccia di far valere un diritto è causa di annullamento del contratto qualora la stessa sia diretta a conseguire vantaggi ingiusti. Secondo l'insegnamento della Corte di Cassazione, tale fattispecie si realizza quando il fine ultimo del minacciante consiste nella realizzazione di un risultato che, oltre ad essere abnorme e diverso da quello conseguibile attraverso l'esercizio del diritto medesimo, sia anche esorbitante e iniquo rispetto all'oggetto del diritto stesso, e non quando il vantaggio perseguito sia solo quello del soddisfacimento del diritto nei modi previsti dall'ordinamento (cfr. Cass. 23 agosto 2011, n. 17523).

Nel caso di specie, i testi [REDACTED], geometra munito di procura speciale a vendere gli immobili oggetto della trattativa, e [REDACTED], genero e intermediario del [REDACTED], affermavano che in un incontro avvenuto nel marzo 2014 alcuni dipendenti della Banca ([REDACTED] [REDACTED]) avvertivano il [REDACTED] che avrebbero avviato la procedura di esecuzione forzata nei confronti del [REDACTED] qualora lo stesso non fosse riuscito a concludere la vendita in tempi piuttosto ristretti (cfr. verbale d'udienza del 28 febbraio 2017).

Tale circostanza veniva contraddetta dal teste [REDACTED], direttore della Banca al tempo del fatto e attualmente esodato, il quale affermava di essersi limitato a riferire al [REDACTED] che a causa di alcune ispezioni di Banca d'Italia la Banca rischiava di dover passare le posizioni debitorie del [REDACTED] e di [REDACTED] a sofferenza, senza aver mosso alcun sollecito a chiudere la trattativa in tempi ristretti (cfr. medesimo verbale di udienza).

A prescindere dalla valutazione delle risultanze testimoniali, la domanda deve essere



rigettata.

Anche ammesso, infatti, che la Banca abbia effettivamente minacciato gli attori di procedere all'esecuzione forzata, la fattispecie di cui all'art. 1438 cod. civ. non potrebbe comunque ritenersi integrata poiché il fine ultimo del minacciante, ossia il soddisfacimento coattivo del proprio credito, non costituisce affatto un risultato esorbitante e iniquo rispetto all'oggetto del diritto stesso.

2.2 Ai sensi dell'art. 1434 cod. civ., la violenza è causa di annullamento del contratto anche se esercitata da un terzo.

La c.d. violenza morale consiste nella minaccia di un male ingiusto e notevole che induce un soggetto a stipulare un negozio che non avrebbe altrimenti stipulato o a concluderlo a condizioni diverse da quelle che avrebbe accettato in assenza di violenza, tenuto conto, in particolare, delle condizioni, dell'età e del sesso della persona minacciata.

Tale fattispecie, la quale integra un vizio del processo di formazione della volontà, deve essere tenuta distinta dalla più grave ipotesi della violenza fisica, nella quale l'elemento volitivo manca del tutto e il cui accertamento, pertanto, comporta la nullità del negozio.

Nel caso di specie, a prescindere dalla valutazione delle risultanze testimoniali e della affidabilità delle stesse, non possono ravvisarsi, in ogni caso, gli estremi per l'annullamento del contratto per violenza relativa.

In primo luogo, deve essere infatti rilevato che gli attori, con l'accordo di moratoria del maggio 2013 (cfr. doc. 3 di parte attrice), si impegnavano a conferire a un operatore professionale gradito alla Banca procura a vendere gli immobili oggetto del presente giudizio.

Pertanto, la volontà degli attori di vendere gli immobili è stata cristallizzata diversi



mesi prima della stipulazione del contratto impugnato e in assenza di violenza, non avendo gli attori dedotto alcun vizio della volontà con riguardo alla stipula dell'accordo di moratoria.

In secondo luogo, la fondatezza della domanda attorea deve essere valutata anche alla luce delle conclusioni rassegnate dal CTU circa il valore economico degli immobili.

Gli attori, infatti, hanno promosso la presente domanda di impugnativa negoziale asserendo che il prezzo pattuito, pari ad € 1.300.000,00, non corrisponda affatto al valore degli immobili, il quale ammonterebbe ad almeno € 1.800.000,00, mentre i convenuti acquirenti e la Banca hanno, per converso, sostenuto l'assoluta congruità di tale prezzo.

Il CTU, chiamato a determinare il valore dei beni oggetto del contratto di compravendita, ha concluso, con motivazione che si reputa sufficientemente esaustiva, che il valore degli immobili all'epoca della stipulazione ammontava ad € 770.000,00, attualmente € 700.000,00.

Ogni considerazione attinente alla possibilità, asserita dagli attori, di conseguire un maggiore profitto tramite la cessione degli immobili a condizioni più vantaggiose deve essere riservata all'esame delle domande risarcitorie, essendo tale questione inerente al tema della responsabilità precontrattuale da contratto c.d. valido ma dannoso e presupponendo, pertanto, l'accertamento della validità del contratto.

Ai fini della presente domanda, deve invece concludersi che la libera predeterminazione, da parte degli attori, della volontà di vendere gli immobili, manifestata nell'accordo di moratoria del maggio 2013, in combinazione con l'obiettiva convenienza dell'affare, essendo tali immobili stati venduti quasi al doppio del proprio valore economico, preclude, nel caso di specie, l'esperibilità dell'azione di annullamento anche qualora si dovesse concludere (e le risultanze istruttorie non sono



univoche in tal senso) che all'incontro avvenuto nel marzo 2014 esponenti della Banca abbiano effettivamente esortato il [REDACTED] e il [REDACTED] a concludere l'affare in tempi ristretti, dietro minaccia di procedere, altrimenti, all'esecuzione forzata e alla segnalazione delle posizioni debitorie in Centrale Rischi.

3. La domanda di annullamento dell' "atto di cancellazione delle ipoteche e rinegoziazione del mutuo" del 29 luglio 2014 deve essere rigettata poiché priva di fondamento.

Tale atto, avente natura complessa, si articola in tre atti distinti: l'atto di cancellazione delle ipoteche, l'atto di rinegoziazione del mutuo e la ricognizione di debito.

3.1 Per quanto concerne l'atto di cancellazione delle ipoteche, vi è difetto di legittimazione ad agire in capo agli attori trattandosi di un atto unilaterale della Banca.

3.2 Quanto alla rinegoziazione del mutuo, intervenuta fra la Banca e i convenuti acquirenti, deve essere parimenti rilevato il difetto di legittimazione ad agire degli attori in quanto terzi ed estranei rispetto all'affare.

3.3 Per quanto riguarda, infine, la dichiarazione con cui [REDACTED] si riconosceva debitrice verso la Banca della residua somma di € 102.719,01, la domanda di annullamento deve essere rigettata poiché la ricognizione di debito di cui all'art. 1988 cod. civ. non è un atto avente natura negoziale, ma una dichiarazione di scienza.

La ricognizione di debito, infatti, è inidonea alla costituzione di rapporti obbligatori e i suoi effetti giuridici si risolvono nell'astrazione della causa sul piano meramente processuale, dispensando il beneficiario della ricognizione dall'onere di provare il rapporto sottostante.

Essendo il rimedio ex art. 1434 cod. civ. ristretto agli atti aventi natura negoziale, non può pertanto essere proposta azione di annullamento avverso la ricognizione di debito.



Nel merito, peraltro, la domanda di annullamento dell' "atto di cancellazione delle ipoteche e rinegoziazione del mutuo" pare essere fondata su un asserito collegamento negoziale con il contratto di compravendita, con conseguente applicabilità del principio "*simul stabunt simul cadent*".

Non essendo stata accolta, tuttavia, la domanda principale di annullamento, la presente domanda dovrebbe in ogni caso considerarsi assorbita.

4. Gli attori domandano la condanna della Banca a rimettere *in bonis* e riammettere [REDACTED] nelle linee di credito di cui al mutuo fondiario n. [REDACTED], mutuo ipotecario n. [REDACTED] e dei conti correnti nn. 07/[REDACTED] e 07/[REDACTED], revocate con la raccomandata del 23 aprile 2014.

Tale domanda deve essere rigettata poiché il mancato accoglimento della domanda principale di annullamento ne fa venire meno i necessari presupposti in fatto e in diritto.

5. Le pretese risarcitorie sollevate dagli attori attengono a vicende distinte e pertanto devono essere affrontate separatamente.

5.1 La prima voce di danno riguarda la responsabilità precontrattuale della Banca e dei convenuti acquirenti, la quale deve essere qualificata, in particolare, nell'ambito della figura di elaborazione giurisprudenziale del cosiddetto contratto valido ma dannoso.

Tale figura rappresenta il frutto dell'evoluzione generale della disciplina della responsabilità precontrattuale, categoria giuridica inizialmente ristretta alle sole ipotesi di conclusione di un contratto invalido e di mancata comunicazione di una causa di invalidità (quest'ultima ipotesi codificata all'art. 1338 cod. civ.), successivamente estesa ad ulteriori fattispecie fra cui il recesso ingiustificato dalle trattative e il contratto valido ma dannoso.

Il fondamento di quest'ultima figura è individuato nell'art. 1440 cod. civ. in materia di



dolo incidente, consistente in artifici e raggiri inidonei a determinare un vizio di formazione del consenso e, quindi, l'annullabilità del contratto, ma ciò nonostante fonte di responsabilità di natura precontrattuale.

Tradizionalmente intesa come norma eccezionale e quindi insuscettibile di applicazione analogica, la fattispecie di cui all'art. 1440 cod. civ. è oggi ritenuta dalla dottrina e dalla giurisprudenza maggioritarie espressione di un più ampio principio secondo il quale il danno precontrattuale, se sussistente, deve essere ristorato a prescindere da ogni considerazione circa la validità del contratto.

Influente, in tal senso, è stata l'evoluzione giurisprudenziale e dottrinale registrata in materia di buona fede contrattuale, oggi intesa quale specificazione del principio di solidarietà sancito dall'art. 2 della Costituzione e quale principio fondamentale dell'attività negoziale in ogni sua fase.

La violazione del canone generale di buona fede, di cui agli artt. 1175 e 1375 cod. civ., dovrebbe essere sanzionata, sulla scorta di queste considerazioni, a prescindere dalla violazione formale di specifiche disposizioni di legge.

Pertanto, è oggi ammesso, dalla giurisprudenza maggioritaria, il risarcimento del danno precontrattuale nelle ipotesi dei cosiddetti vizi incompleti della volontà, consistenti in anomalie che inficiano il processo di formazione del consenso pur non integrando alcuna causa di annullabilità del contratto.

Sul piano della quantificazione del risarcimento, nelle ipotesi di contratto valido ma dannoso l'interprete non può fare riferimento né all'interesse positivo all'adempimento del contratto, criterio tipico della responsabilità contrattuale, poiché non viene lamentato un danno da inadempimento, né all'interesse negativo a non essere coinvolto in trattative rivelatesi *ex post* infruttuose, il quale costituisce la tradizionale tecnica di quantificazione del danno precontrattuale, poiché il contratto è



stato concluso.

La giurisprudenza ha elaborato, dunque, il criterio dell'interesse positivo differenziale, in base al quale il risarcimento del danno da contratto valido ma dannoso deve essere commisurato al "minor vantaggio o maggior aggravio economico" determinato dal comportamento tenuto dall'altra parte in violazione dell'obbligo di buona fede (cfr. Cass. 8 ottobre 2008, n. 24795).

In altre parole, il giudice è tenuto a ricostruire idealmente quale sarebbe stato il risultato economico del contratto in assenza della condotta contraria a buona fede posta in essere dalla controparte e a sottrarre, a tale valore, il risultato economico del contratto materialmente posto in essere, liquidando la differenza a titolo di risarcimento del danno.

Nel caso di specie, la domanda di risarcimento del danno precontrattuale deve essere rigettata poiché, a prescindere dalla asserita contrarietà a buona fede delle condotte della Banca e dei convenuti acquirenti, l'interesse positivo differenziale è pari a zero.

Gli attori esponevano, in particolare, che il valore degli immobili era complessivamente superiore al prezzo di vendita di € 1.300.000,00, che i convenuti acquirenti avevano inizialmente fatto un'offerta pari ad € 1.500.000,00 e di aver ricevuto un'offerta ancora più vantaggiosa da [REDACTED], per l'importo di € 2.000.000,00 circa.

Dall'istruttoria è tuttavia emerso, in primo luogo, che il valore degli immobili all'epoca dell'affare ammontava ad € 770.000,00.

Quanto all'offerta iniziale dei convenuti acquirenti per € 1.500.000,00, il geom. [REDACTED], escusso come teste, precisava che si trattava di una cifra meramente indicativa, mentre l'offerta formale è stata di € 1.300.000,00, ossia al prezzo d'acquisto.



Il teste ██████, perito dei convenuti acquirenti, confermava, peraltro, di aver eseguito personalmente la perizia di stima degli immobili a seguito di un sopralluogo avvenuto nell'ottobre 2013 e che il valore degli stessi ammontava ad € 1.300.000,00 circa (cfr. verbale di udienza del 28 febbraio 2017).

Infine, ██████, escusso come teste, negava di aver mai formulato un'offerta, insieme a ██████, pari ad € 2.000.000,00 per l'acquisto degli immobili. Il ██████, in particolare, esponeva che nel giugno 2014 ██████ aveva meramente sondato la sua disponibilità ad acquistare alcuni immobili e che non vi era stata alcuna discussione circa l'eventuale prezzo degli stessi, affermando peraltro di non conoscere il ██████.

In conclusione, non vi è prova che in assenza delle allegate condotte della Banca e dei convenuti acquirenti il contratto sarebbe stato concluso a condizioni economiche più vantaggiose per gli attori.

Pertanto, la domanda di risarcimento del danno da contratto valido ma dannoso deve essere rigettata.

5.2 Gli attori domandano, inoltre, il risarcimento del danno subito in conseguenza della illegittima segnalazione di sofferenza in Centrale Rischi da parte della Banca e della cessazione della propria attività.

La domanda inerente alla cessazione della propria attività deve essere inquadrata all'interno del regime della responsabilità aquiliana, trattandosi di un evento estraneo ai rapporti di natura contrattuale intercorsi fra le parti.

Pertanto, ai fini della configurabilità di tale forma di responsabilità, incombe sugli attori l'onere di provare il fatto illecito, il danno ingiusto, l'elemento soggettivo, il nesso di causalità materiale fra la condotta e la lesione dell'interesse giuridico tutelato (c.d. danno-evento) e il nesso di causalità giuridica tra l'evento dannoso e il



pregiudizio lamentato (c.d. danno-conseguenza).

La domanda deve essere rigettata per mancanza del nesso di causalità fra le condotte della Banca e il danno lamentato, non avendo gli attori provato né allegato i presupposti fattuali in base ai quali la cessazione dell'attività di [REDACTED] dovrebbe essere eziologicamente ascritta alla Banca.

Con riguardo alla segnalazione in Centrale Rischi, deve essere preliminarmente sottolineato che la stessa, normalmente (come nel caso di specie), si verifica nell'ambito di un rapporto di natura contrattuale fra la banca e il segnalato, con conseguente attrazione dell'eventuale responsabilità della banca all'interno del regime della responsabilità contrattuale ex art. 1218 cod. civ.

Ciò nonostante, la giurisprudenza ha spesso assunto un atteggiamento rigoroso con riguardo alla prova del danno da illegittima segnalazione in Centrale Rischi.

In particolare, secondo l'orientamento prevalente al quale si ritiene di aderire, tale danno non può essere considerato *in re ipsa* nell'illegittimità della segnalazione e non è nemmeno sufficiente la prova, da parte del danneggiato, di non aver potuto ottenere credito da altri istituti o intermediari a seguito della segnalazione: il danneggiato deve altresì provare il beneficio economico che avrebbe conseguito tramite l'impiego del denaro che gli è stato ingiustamente negato a causa della segnalazione (cfr. Cass. 25 gennaio 2017, n. 1931).

Nel caso di specie, deve concludersi che la Banca abbia illegittimamente passato a sofferenza i crediti vantati nei confronti degli attori ma che non vi sia prova del danno subito.

Con riguardo all'illegittimità della segnalazione, deve essere richiamato l'insegnamento della Corte di Cassazione secondo il quale il presupposto sostanziale della segnalazione di sofferenza consiste nella grave e non transitoria difficoltà



economica del segnalato, equiparabile, anche se non coincidente, con la condizione di insolvenza (Cass. n. 23093/2013; Cass. n. 7958/2009; Cass. n. 21428/2007).

Nel caso di specie, tale situazione non è evidentemente ravvisabile poiché, con l'accordo di moratoria del 2013, la Banca di fatto riconosceva che gli immobili di proprietà del [REDACTED], di [REDACTED] e di [REDACTED], i quali venivano contestualmente messi in vendita, superavano o quantomeno eguagliavano, di valore, l'entità complessiva del credito vantato nei loro confronti, tenuto conto sia della somma di denaro mutuata sia del passivo dei conti correnti nn. [REDACTED] e [REDACTED].

Manca, tuttavia, la prova del pregiudizio concretamente patito dagli attori a causa della segnalazione, essendosi gli stessi limitati a domandare, in via forfettaria ed equitativa, un risarcimento pari ad € 100.000,00.

La domanda di accertamento dell'illegittimità della segnalazione deve, pertanto, essere accolta; al contrario, deve essere rigettata la domanda di condanna al risarcimento del danno conseguente.

5.3 Gli attori muovono ulteriori pretese risarcitorie, nei confronti della Banca, per violazione dell'obbligo di buona fede contrattuale di cui agli artt. 1175 e 1375 cod. civ., avendo la stessa, tramite la revoca delle linee di credito avvenuta con lettera del 24 aprile 2014, integrato la fattispecie di matrice giurisprudenziale dell'abuso del diritto.

Deve essere accolta la domanda di accertamento dell'abuso del diritto, dovendo invece essere rigettata la domanda di condanna della Banca al risarcimento del danno, per assenza di prova dello stesso.

Per abuso del diritto si intende l'esercizio di un diritto funzionalizzato alla realizzazione di un interesse diverso e incompatibile con quello per il quale tale diritto è stato riconosciuto e garantito dall'ordinamento giuridico.



Se, infatti, si accoglie la definizione di diritto soggettivo quale potere attribuito all'individuo per il soddisfacimento di un proprio interesse, deve giocoforza concludersi che tale interesse costituisce un limite interno all'esercizio del diritto stesso, e che, pertanto, l'esercizio anomalo del diritto, in vista della realizzazione di un interesse estraneo e immeritevole di tutela, pone l'azione del privato al di fuori della sfera della liceità.

Carattere fondamentale della figura in esame è l'apparente conformità del comportamento del titolare del diritto al contenuto del diritto stesso, che consente di distinguere l'abuso del diritto dalla figura, per certi versi affine, dell'eccesso del diritto, nella quale ad essere stigmatizzato non è il fine per il quale il diritto viene esercitato, ma le modalità di esercizio del diritto stesso.

Nel caso di specie, la revoca delle linee di credito, notificata con lettera del 24 aprile 2014, veniva motivata sulla base di generiche allegazioni circa l'impossibilità di mantenere le posizioni degli attori fra i crediti incagliati e il ritardo nel pagamento di una rata del Mutuo B, scaduta il 16 aprile 2014.

La delibera, peraltro, risale al 27 marzo 2014, essendo pertanto cronologicamente antecedente rispetto al ritardo nell'adempimento di controparte (il quale deve ritenersi pacifico in quanto non contestato dagli attori).

Nonostante il contratto di mutuo fra le parti preveda espressamente, all'art. 3, la facoltà della Banca di ripetere in tronco il capitale mutuato con interessi e accessori in caso di mancato pagamento anche di una sola rata del debito, cessando così per la mutuataria il beneficio della rateizzazione (cfr. doc. 1 di parte attrice), dalle circostanze richiamate si evince come la Banca abbia fatto un uso distorto di tale diritto.

L'interesse cui il diritto in esame tende e per il quale l'ordinamento lo ritiene



meritevole di tutela, infatti, coincide con l'esigenza di garantire l'autotutela privata al fine di evitare o limitare le conseguenze negative connesse all'inadempimento del contratto, consentendo alla parte mutuante di agire immediatamente per l'integrale restituzione delle rate non ancora versate.

Nel caso di specie, è evidente che un ritardo di soli 8 giorni nel pagamento di una rata, allegato a mero supporto di una delibera peraltro già adottata in precedenza, non integri la finalità descritta, ma sia sintomatico del tentativo, posto in essere dalla Banca, di esercitare forme di pressione sulla controparte contrattuale.

Tale pressione, per i motivi in precedenza descritti, è inidonea a integrare la fattispecie della violenza morale, ex art. 1434 cod. civ., o della minaccia di far valere un diritto, di cui all'art. 1438 cod. civ., ma costituisce abuso del diritto.

All'accertato abuso del diritto non può però corrispondere alcun risarcimento del danno, nemmeno in via equitativa, poiché gli attori non hanno allegato né provato il pregiudizio concretamente subito a causa della revoca delle linee di credito del 24 aprile 2014.

5.4 Le ulteriori pretese risarcitorie proposte dal ██████ nei confronti della Banca per danno all'immagine e danno biologico devono essere rigettate.

Per quanto concerne il danno all'immagine, tale danno è stato meramente allegato ed è del tutto sfornito di supporto probatorio.

Quanto al danno alla salute, la documentazione medica prodotta dal ██████ (cfr. doc. 35 di parte attrice) non fornisce prova alcuna circa il nesso di causalità materiale fra i problemi di salute lamentati dallo stesso e le condotte della Banca.

5.5 Quanto all'asserita illegittimità della compensazione effettuata dalla Banca al momento della liquidazione delle quote di ██████ e del ██████, allegata da parte attrice, non è stata proposta alcuna domanda specifica sul punto.



5.6 La domanda proposta nei confronti dei convenuti acquirenti volta ad ottenere la corresponsione di un indennizzo per arricchimento senza causa, ai sensi dell'art. 2041 cod. civ., deve essere rigettata poiché non si ravvisano i presupposti né dell'assenza di titolo giustificativo, consistente, nel caso di specie, nel contratto di compravendita, né dell'arricchimento, essendo il prezzo pattuito quasi doppio rispetto al valore effettivo degli immobili così come stimato dal CTU.

6. Le domande riconvenzionali dei convenuti acquirenti devono essere analizzate separatamente.

6.1 ██████ lamenta un danno derivante dalla mancata percezione dei canoni di locazione non avendo potuto locare l'immobile acquistato a ██████ a partire dal 1 maggio 2015, come da preliminare di locazione (cfr. doc. 13 di parte convenuta acquirente), a causa della mancata spontanea liberazione di tale immobile da parte del ██████, avvenuta solo il 16 marzo 2016 a seguito del processo esecutivo.

La domanda è fondata e pertanto deve essere accolta.

L'esistenza del preliminare di locazione è infatti provata documentalmente e l'avvenuta liberazione dell'immobile da parte del ██████ in data 16 marzo 2016 è pacifica fra le parti.

Il risarcimento del danno deve essere calcolato moltiplicando il canone mensile previsto nel preliminare rimasto inadempito, pari ad € 1.100,00 (importo ritenuto congruo dal CTU, il quale stimava il valore mensile di locazione dell'immobile in € 1.300,00, cfr. pag. 19 della perizia), per il numero di mesi nei quali il canone non è stato percepito a causa della condotta del ██████, ossia undici mesi, ottenendo l'importo di € 12.100,00, oltre interessi al tasso legale dalla data della domanda al saldo.

6.2 ██████ lamenta inoltre un danno derivante dalla domanda di manleva mossa



nei propri confronti da parte di [REDACTED] per la somma di € 42.000,00.

In data 10 settembre 2015, infatti, [REDACTED] inoltrava a [REDACTED] una richiesta di risarcimento danni pervenuta da [REDACTED] fondata sulle conseguenze derivanti dal mancato ritiro, da parte di [REDACTED], della propria merce.

La merce menzionata, infatti, avrebbe dovuto essere spostata in uno dei locali non liberati dal [REDACTED] e che avrebbe dovuto essere, a sua volta, concesso in locazione a [REDACTED] da parte di [REDACTED] (cfr. doc. 18 di parte convenuta acquirente).

Tale domanda deve essere rigettata poiché non è stata prodotta documentazione certificante l'esistenza in concreto di un danno, trattandosi, allo stato, di una mera pretesa risarcitoria in astratto mossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e da quest'ultima inoltrata a [REDACTED].

6.3 [REDACTED] domanda, inoltre, il risarcimento del danno derivante dalla mancata percezione dei canoni di locazione dell'immobile di cui al punto precedente, il quale, se tempestivamente liberato dal [REDACTED], sarebbe stato locato a [REDACTED].

Tale domanda deve essere rigettata poiché non vi è prova del danno, non essendo stato prodotto, a differenza che per la pretesa risarcitoria di cui al punto 6.1, alcun preliminare o vincolo precontrattuale che dimostri con sufficiente grado di certezza che [REDACTED] avrebbe effettivamente locato l'immobile a [REDACTED].

6.4 Quanto alle domande risarcitorie proposte da [REDACTED] [REDACTED] attinenti alle contestazioni mosse dai clienti finali di [REDACTED], asseritamente imputabili alla mancata liberazione, da parte del [REDACTED], degli immobili di proprietà di [REDACTED], deve essere rilevato il difetto di legittimazione attiva poiché tali danni, se sussistenti, sarebbero in ogni caso stati patiti da [REDACTED] e i convenuti acquirenti sono parti del presente giudizio in nome proprio, e non quali rappresentanti di [REDACTED].



6.5 [REDACTED] e [REDACTED] domandano, inoltre, il risarcimento del danno patito non avendo potuto godere della tassazione agevolata prima casa, posto che, per fatto e colpa del [REDACTED], non hanno potuto vendere l'immobile acquistato al potenziale nuovo acquirente [REDACTED].

Tale domanda deve essere rigettata poiché non vi è alcuna prova che dimostri che i convenuti avrebbero effettivamente venduto l'immobile al [REDACTED].

6.6 Prive di pregio sono le pretese di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] volte ad ottenere il risarcimento del costo del denaro ingiustificatamente sostenuto dalla data dell'acquisto fino alla data di liberazione degli immobili, trattandosi di domanda indeterminata nel titolo, nonché degli importi corrisposti alla Banca in esecuzione del patto di acollo del mutuo, in quanto tali versamenti sono avvenuti nel rispetto dello schema contrattuale previsto e voluto dalle parti di cui al combinato disposto dell'atto di compravendita immobiliare e dell' "atto di cancellazione di ipoteche e rinegoziazione di mutuo".

6.7 Quanto, infine, alla domanda di risarcimento del danno per la sopportazione degli oneri fiscali legati allo *status* di proprietario senza aver potuto concretamente utilizzare gli immobili, pari a € 7.112,71, comprensivi di TASI e IMU, per [REDACTED], ed € 2.092,80, a titolo di IMU, per lo [REDACTED] e la [REDACTED], la domanda deve essere rigettata per mancanza del nesso di causalità materiale, trattandosi di somme di denaro che i convenuti acquirenti avrebbero corrisposto in ogni caso e indipendentemente dalla mancata liberazione degli immobili da parte del [REDACTED].

7. Le spese di lite nei rapporti fra gli attori e la Banca devono essere compensate, in virtù della soccombenza della Banca sulle domande di accertamento dell'illegittimità della segnalazione in Centrale Rischi e dell'abuso del diritto, e degli attori sulla



domanda principale di annullamento e sulle pretese risarcitorie.

Le spese di lite nei rapporti fra gli attori e i convenuti acquirenti devono essere poste a carico degli attori, nella misura di 2/3, in virtù della soccombenza degli stessi sulla domanda principale di annullamento e sulle pretese risarcitorie e compensate fra le stesse, per la quota restante, in virtù della soccombenza dei convenuti sulle ulteriori domande riconvenzionali.

P.Q.M.

Il Tribunale di Treviso, in composizione monocratica, in persona del dott. Alberto Barbazza, disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, definitivamente pronunciando, così provvede:

- rigetta la domanda di annullamento del contratto di compravendita e dell' "Atto di cancellazione di ipoteche e rinegoziazione di mutuo", per le ragioni di cui in motivazione;
- accerta l'illegittimità della segnalazione in Centrale Rischi effettuata da [REDACTED] [REDACTED] in a.s., in persona del legale rappresentante *pro tempore*;
- accerta l'abuso del diritto commesso da [REDACTED] [REDACTED] a.s., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, conseguente alla revoca delle linee di credito del 24 aprile 2014;
- rigetta le domande risarcitorie proposte dagli attori nei confronti dei convenuti;
- condanna [REDACTED] a corrispondere a [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, l'importo di € 12.100,00, oltre interessi al tasso legale dalla data della domanda al saldo, a titolo di risarcimento del danno;
- rigetta per il resto;



- compensa le spese di lite nei rapporti fra gli attori e [REDACTED]
[REDACTED] in a.s.;

- liquida le spese di lite nei rapporti fra gli attori e [REDACTED] s.n.c. di
[REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, [REDACTED] in complessivi € 24.000,00, oltre
spese generali, IVA e Cp se dovuti per legge, e condanna [REDACTED],
[REDACTED] quale socio della società cancellata [REDACTED] di [REDACTED] & C.
s.n.c., [REDACTED] quale socio della società cancellata [REDACTED]. & C.
s.n.c. e [REDACTED] & C. s.a.s., in persona del
legale rappresentante *pro tempore*, alla rifusione della quota di 2/3 delle stesse in
favore di [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED], in
persona del legale rappresentante *pro tempore*, [REDACTED] e [REDACTED],
compensando fra le parti la quota residua.

Così deciso in Treviso, 15 febbraio 2019

Il Giudice

Dott. Alberto Barbazza

