

Sent

RG n. 1639/09

739/2010



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Rep 849

IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SEZIONE SECONDA CIVILE

in persona del Giudice monocratico DOTT. LINDA VACCARELLA, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il 7.5.2009

IL CASO.it

DA
FALLIMENTO IS ~~XXXXXXXXXX~~
in persona del Curatore dott.ssa ~~XXXXXXXXXX~~, rappresentato e difeso dall'avv. Alessandro Albè come da delega a margine dell'atto di citazione, con domicilio eletto presso lo studio del difensore, in Busto Arsizio - via G. Ferraris n. 7

~~XXXXXXXXXX~~

- ATTORE -

CONTRO

~~XXXXXXXXXX~~

rappresentata e difesa dall'avv. ~~XXXXXXXXXX~~, come da delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione, con domicilio eletto presso lo studio del difensore, in

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI DELLE PARTI : come da fogli allegati

COPIA
PER LA CANCELLERIA

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Nella causa promossa da

FAEL TO ~~XXXXXXXXXX~~ - attrice con l'avv. ~~XXXXXXXXXX~~

contro

~~XXXXXXXXXX~~ - convenuto con l'avv. ~~XXXXXXXXXX~~

Verbale di Precisazione conclusioni

Piacchia al Tribunale Ecc.mo ,giudicare :

Nel Merito ,premessa ogni più opportuna declaratoria, respingersi le attrici istanze.

Spese ed onorari rifusi.

IN Via Istruttoria, ammettersi la convenuta a pro-

ovare per testi (circostanze dedotte nella memoria autorizzata e non ammesse) le seguenti circostanze:

1) Vero che ~~XXXXXXXXXX~~ ha condotto tutte le trattative finalizzate all'acquisto dell'immobile di ~~XXXXXXXXXX~~, con il rag. ~~XXXXXXXXXX~~, socio di Sepi srl

2) Vero che sia il rag. ~~XXXXXXXXXX~~ che ~~XXXXXXXXXX~~, all'epoca amm.re di ~~XXXXXXXXXX~~, avevano informata la sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ che sull'immobile vi era una ipoteca della Banca Popolare di Milano, garantita anche per essere iscritta su altri immobili di ~~XXXXXXXXXX~~, e che il rag. ~~XXXXXXXXXX~~ avrebbe preso contatto con la Banca ,per una definizione transattiva della posizione debitoria, sicché per questo occorreva un preliminare di compravendita per prezzo ridotto rispetto al Valpre dell'immobile e manifestata la disponibilità in contanti di euro 290.000, da destinarsi alla Banca, a definizione a stralcio del debito

3) Vero che le trattative condotte da rag. ~~XXXXXXXXXX~~ e dal ~~XXXXXXXXXX~~ con la Banca non ebbero riscontro e la Banca Popolare di Milano non consentì né alla cancellazione della ipoteca né alla riduzione su altri beni, né alla riduzione del credito ipotecario

4) Vero che appreso il rifiuto, la sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ in uno al rag. ~~XXXXXXXXXX~~ e al sig. ~~XXXXXXXXXX~~, convennero la risoluzione del preliminare II Maggio 2006, .

5) Vero che successivamente all'atto notarile di acquisto dell'immobile ,17 gennaio 2008, il rag. ~~XXXXXXXXXX~~, chiese alla Banca Popolare di Milano, di formalizzare l'accollo del debito ipotecario sostituendo Sepi e quindi ~~XXXXXXXXXX~~

B.A.5/5/10

~~Quanto~~, quali fideiussori, con il subentro di
~~Quanto~~, disponibile a pagare le rate
del Mutuo

6) Vero che la Banca NON consentì la intestazione
del Mutuo a ~~Quanto~~, ribadendo la titolarità
del debito in Capo e Sapi srl

7) Veramente ~~Quanto~~ è stata immessa nel
posso dell'immobile di via del Lavoro dal 2006
e ha pagato tutte le spese relative all'erogazione
di acqua luce e gas, rimborsati a Sapi gli importi
Mci, provveduto alla manutenzione ordinaria e straor-
dinaria dell'immobile

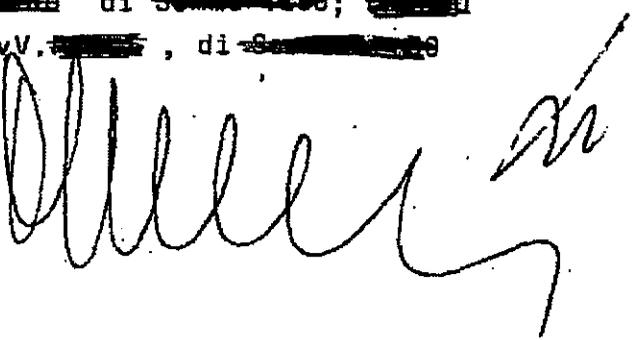
8) Vero che, quale acquirente dell'immobile ~~Quanto~~
~~Quanto~~ ha provveduto ad estinguere il debito ~~Quanto~~
gravante per: sequestrazione immobiliare sull'immobile, credito
re GMC di Puddu Giorgio, e del suo legale avv. ~~Quanto~~
versando all'avv. ~~Quanto~~, gli importi di cui egli assegni
circolari prodotti

9) Vero che ~~Quanto~~ ha versato al rag. ~~Quanto~~
e in più riprese, in attesa che la Banca girasse a
suo nome il mutuo e con esso il pagamento della rate
in restituzione, con esonero ~~Quanto~~ e fideiussori, la
somma di euro 70.000, e che il rag. ~~Quanto~~ ha utilizza-
ta detta somma, versando l'importo corrispondente a
~~Quanto~~ srl, e da imputarsi alla rate di Mutuo in
questione

10) Vero che su incarico di ~~Quanto~~, il rag.
~~Quanto~~ sottopose alla Banca Pop di Milano la ri-
chiesta di rinegoziazione del Mutuo con intestazione
di esso alle ~~Quanto~~ e con disponibilità sua a versare
alla Banca euro 100.000, proposta che è stata rifiu-
tata

Testi : Rag. ~~Quanto~~ di ~~Quanto~~;
Avv. ~~Quanto~~ di ~~Quanto~~, Avv. ~~Quanto~~, di ~~Quanto~~

BUSTO A.. 5 MAGGIO 2010



Avv. ALESSANDRO ALBE'
Via G. Ferraris, n. 7
21052 BUSTO ARSIZIO (VA)
Tel. 0331.677674 - 631460
Fax 0331.324226

COPIA
PER CANCELLERIA

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Causa civile n. 1639/2009 (G.I. dott.ssa Vaccarella) promossa da

Fallimento ~~Immobiliare S.p.A.~~ = attore = avv. Albe'

contro

~~G. S.p.A.~~ = convenuta = avv. ~~S. S.~~

Precisazione delle conclusioni per il Fallimento

Il Fallimento Immobiliare ~~S.p.A.~~ si chiede che il Tribunale:

- in via principale, accerti la natura simulata della compravendita dell'immobile oggetto del presente giudizio conclusa fra la soc. ~~S.p.A.~~ e la sig.ra ~~S.~~ (di cui al rogito notarile dr. ~~S.~~, rep. n. ~~S.~~) in quanto dissimulante un atto a titolo gratuito, e dichiari e/o pronuci la nullità dell'atto a titolo gratuito (donazione) per la mancanza della forma scritta prescritta dall'art. 782 cod. civ. e l'inefficacia rispetto al Fallimento dell'atto a titolo gratuito dissimulato ai sensi dell'art. 64 l. fall., e condanni di conseguenza la sig.ra ~~S.~~ alla restituzione al Fallimento dell'immobile in questione;
- in via subordinata, dichiari e/o pronuci l'inefficacia rispetto al Fallimento della compravendita dell'immobile oggetto del presente giudizio conclusa fra la soc. ~~S.p.A.~~ e la sig.ra ~~S.~~ (di cui al rogito notarile dr. ~~S.~~, rep. n. ~~S.~~), in quanto la sig.ra ~~S.~~ si era impegnata a pagare il prezzo di vendita con un mezzo "anormale" di pagamento ai sensi dell'art. 67, comma 1, n. 2), l. fall., e condanni di conseguenza la sig.ra ~~S.~~ alla restituzione al Fallimento dell'immobile in questione;
- in via del tutto subordinata, condanni la sig.ra ~~S.~~ a restituire al Fallimento l'importo di € 63.274,09, costituito dalle rate di mutuo/finanziamento

0.it

B.A. S/S/10
ad

(di cui al contratto di mutuo 1° dicembre 2004, rep. ~~889/04~~) pagate dalla soc. ~~XXXX~~ dopo la vendita dell'immobile di cui al rogito notarile 17 gennaio 2008, rep. n. ~~XXXX~~ e fino alla dichiarazione di fallimento, oltre agli interessi legali e rivalutazione monetaria, fatto salvo il maggiore o minore importo che emergesse dalla documentazione che venisse acquisita nel corso del giudizio;

- in ogni caso, con vittoria di spese, diritti e onorari di giudizio.

Busto Arsizio, 5 maggio 2010.

(avv. Alessandro Albé)

II CASO.it

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 7.5.2009 il Curatore del Fallimento ~~S...~~, previa autorizzazione del Giudice Delegato del 3.4.2009, conveniva in giudizio ~~C...~~ quale acquirente dell'immobile sito in ~~C...~~, via ~~dell'...~~ n. ~~1...~~ per sentire dichiarare la simulazione dell'atto di compravendita del 17.1.2008 con il quale la convenuta aveva acquistato il bene dalla società fallita. In particolare il curatore esponeva che: con atto notarile del 01.12.04 la Banca Popolare di Milano e la ~~S...~~ avevano stipulato un contratto di mutuo per € 490.000,00 a garanzia del quale la prima aveva iscritto ipoteca su alcuni immobili della società (tra i quali quello oggetto di causa); con atto preliminare dell'11.5.2006 SA.PI aveva promesso a ~~C...~~ di trasferirle la proprietà dell'immobile di ~~C...~~ per il corrispettivo di € 300.000 - dando atto di avere ricevuto in quella stessa sede

l'acconto di € 290.000 - e con l'impegno a rogitare entro il 31.1.2007; nel frattempo il 20.7.2006 l'immobile in questione veniva gravato da un'ulteriore trascrizione pregiudizievole ed in particolare dal pignoramento immobiliare trascritto da una società terza, tale ~~C...~~ sul; con atto notarile del 17.1.2008 ~~S...~~ e ~~C...~~ avevano stipulato un preliminare modificativo di quello del 2006 (prevedendo un prezzo d'acquisto maggiore - € 356.562,07 -; la restituzione dell'acconto versato di € 290.000,00 e la stipula del rogito entro il 31.1.2008);

in pari data ~~S...~~ aveva trasferito l'immobile alla convenuta la quale si era impegnata a corrispondere il prezzo tramite accollo del mutuo concesso dalla Banca Popolare di Milano; la ~~C...~~ aveva tuttavia continuato a corrispondere le rate del mutuo per tutto il 2008 e sino all'intervenuto fallimento; la Banca Popolare di Milano ha depositato istanza di insinuazione allo stato passivo per il credito scaturito dal mutuo di cui si è detto (circostanza che prova come essa sia rimasta creditrice della fallita e come non vi sia stato alcun accollo liberatorio da parte della ~~C...~~). Evidenziava dunque l'attore come la vendita del 17.1.2008 avesse

simulato una vera e propria donazione nulla per difetto dei requisiti formali di cui all'art. 782 c.c. ma anche inefficace ai sensi dell'art. 64 L.F. in quanto avvenuta nei due anni antecedenti la dichiarazione fallimento del 6.11.2008. Chiedeva inoltre, in subordine, la restituzione delle rate di mutuo pagate dalla società *in bonis* successivamente alla vendita, qualora venisse respinta la domanda principale.

Si costituiva in giudizio la convenuta contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto e chiarendo di non avere pagato in prima persona le rate del mutuo oggetto di accollo per il rifiuto opposto da parte della creditrice Banca Popolare di Milano. Affermava comunque di avere pagato le

rate nell'anno 2008 consegnando il necessario denaro contante al rag. ~~XXXXXX~~, socio della ~~XXXXXX~~, affinché lui lo versasse alla banca. Sosteneva dunque di avere adempiuto all'obbligo assunto nell'atto di acquisto dell'immobile e chiedeva il rigetto delle domande attoree.

La domanda principale proposta dal Fallimento ~~XXXXXX~~ è fondata e pertanto deve essere accolta per i motivi di seguito indicati.

Le circostanze di fatto narrate in atto di citazione sono state documentalmente provate dalla procedura la quale ha prodotto: copia del contratto stipulato tra la ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ il 17.1.2008 con il quale è stato modificato il contratto preliminare di vendita dell'11.5.2006 avente ad oggetto l'immobile di ~~XXXXXX~~ - via ~~XXXXXX~~ n. ~~XXXXXX~~ (doc. 4); copia del contratto di compravendita dell'immobile medesimo stipulato in pari data (doc. 5); estratti conto della ~~XXXXXX~~ relativi all'anno 2008 comprovanti il pagamento delle rate di mutuo (docc. 7, 8 e 9); distinte di versamento di somme di denaro sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Milano da parte del fideiussore sig. ~~XXXXXX~~, somme tutte imputate dalla banca al pagamento appunto delle rate di finanziamento (docc. 10, 11 e 12).

Secondo la prospettazione attorea tali circostanze, unite all'anomalia di un preliminare stipulato nell'anno 2006, con contestuale versamento di gran parte del prezzo, e modificato nel 2008 al momento della stipula di un atto definitivo per un prezzo maggiore da corrispondersi unicamente mediante accollo del mutuo (e previa restituzione dell'acconto di 290.000 euro versato dall'acquirente nel 2006), dimostrerebbero la vera natura del rogito del 17.1.2008 il quale simulerebbe una vera e propria donazione nulla per difetto dei requisiti di forma e comunque inefficace ai sensi dell'art. 64 L.F.

Secondo invece la prospettazione di parte convenuta, la modifica dell'originario preliminare e la contestuale stipula del definitivo sopra citato sarebbero scaturite dall'inadempimento della promittente venditrice ~~XXXXXX~~ all'obbligo di ottenere dalla Banca Popolare di Milano il frazionamento dell'ipoteca iscritta a fronte della concessione del mutuo di € 490.000,00 in data 01.12.2004. In altre parole, poiché a garanzia del finanziamento del 2004 la banca creditrice aveva iscritto ipoteca su più immobili della ~~XXXXXX~~, quest'ultima si era impegnata con la promittente acquirente a far frazionare l'ipoteca insistente sull'immobile oggetto di vendita per poi saldare il debito corrispondente e così ottenerne la cancellazione. In realtà ciò non avvenne ed anzi, come evidenziato dalla curatela, in data successiva al preliminare, ed in particolare il 20.7.2006, l'immobile in questione si trovò gravato da un ulteriore peso, e cioè

dal pignoramento immobiliare trascritto da un altro creditore della società *in bonis*. Sempre secondo la convenuta, la vendita del gennaio 2008 sarebbe stata effettiva e non simulata tanto che, di fronte al rifiuto della banca creditrice di acconsentire a pagamenti diretti dalla stessa ~~_____~~ o di rinegoziare il mutuo con la nuova proprietaria, quest'ultima avrebbe messo a disposizione di ~~_____~~, socio della SAZI, € 70.000,00 per il pagamento del mutuo ed avrebbe altresì estinto a sua cura e spese il pignoramento iscritto nel luglio del 2006.

A riprova di quanto sostenuto la convenuta ha prodotto una dichiarazione sottoscritta dallo stesso ~~_____~~ attestante il ricevimento in contanti da ~~_____~~ delle somme da lui poi direttamente versate alla banca creditrice a pagamento delle rate di mutuo scadute ed a scadere (doc. 1), nonché copia di due assegni emessi in data 26.9.2008 per la complessiva somma di € 34.000,00 in favore del creditore pignorante ~~_____~~ e del suo difensore avv. ~~_____~~ (doc. 2).

In sede di articolazione dei mezzi di prova inoltre la convenuta ha richiesto l'ammissione alla prove per testi su di una serie di capitoli giudicati da chi scrive inammissibili in quanto:

- il capitolo 1 si presentava irrilevante ai fini del decidere in quanto concernente la partecipazione della convenuta alle trattative per l'acquisto dell'immobile;
- il capitolo 2 era volto a provare per testimoni il contenuto del preliminare del 2006 (peraltro non prodotto in causa) e le condizioni allo stesso apposte, in chiara violazione dell'art. 2722 c.c.;

- i capitoli 3, 5, 6 e 10 venivano formulati in maniera eccessivamente generica non consentendo di individuare le persone fisiche rappresentanti l'istituto bancario con le quali le trattative sarebbero intercorse né l'arco temporale delle trattative stesse (a ciò si aggiunga la inammissibile formulazione negativa del capitolo 6 ed il fatto che tra i testi indicati a deporre sugli stessi non veniva indicato alcun funzionario della banca);

- il capitolo 4 era irrilevante ai fini del decidere in quanto relativo al contratto preliminare del maggio 2006 e non al contratto per cui è causa;

- il capitolo 7 si presentava irrilevante in quanto, anche laddove fosse stato confermato il fatto che ~~_____~~ occupava l'immobile sin dal 2006, tale circostanza nulla avrebbe dimostrato sulla effettività dell'atto di acquisto del gennaio 2008 (senza considerare il fatto che il possesso dal maggio 2006 al gennaio 2008 sarebbe avvenuto senza corrispettivo alcuno e dunque a titolo gratuito vista la successiva restituzione della somma versata al primo preliminare quale acconto);

- il capitolo 8 avrebbe dovuto essere confermato dallo stesso creditore asseritamente soddisfatto dalla convenuta e comunque andava accompagnato da un idoneo riscontro documentale. Non è infatti sufficiente la copia dei due assegni prodotta dalla convenuta con il doc. n. 2 in quanto essa nulla dice sulla causale degli stessi né sull'entità del credito azionato in sede esecutiva da ~~G. [redacted]~~, né infine sull'avvenuta cancellazione del pignoramento;

* - il capitolo 9 era generico, in quanto non indicava né i tempi né le modalità di versamento dei 70.000 €, oltre ad essere inammissibile in quanto volto a provare per testi dei pagamenti in contanti in violazione del disposto degli artt. 2722 e 2726 c.c.

Rileva infine questo giudice come la dichiarazione di ~~[redacted]~~ ~~[redacted]~~ allegata dalla convenuta quale documento n. 1, non costituisce di per sé prova idonea a dimostrare quanto in essa affermato (e cioè il versamento in contanti di 70.000 euro nelle mani dello stesso

~~[redacted]~~ da parte di ~~[redacted]~~ per il pagamento delle rate di mutuo). Tale documento infatti si presenta privo di data, dal contenuto generico (non indica in quale periodo tali somme sarebbero state versate), non ha costituito una quietanza redatta contestualmente ai diversi versamenti cui fa riferimento né, infine, è stata confermata da colui che l'ha sottoscritta (il quale avrebbe dovuto essere chiamato a testimoniare sulla paternità della dichiarazione stessa).

In definitiva da tutti gli elementi probatori forniti dalla procedura, nonché dall'assenza di prova in merito all'avvenuto effettivo accollo del mutuo da parte della convenuta deve concludersi per la natura simulata dell'atto di compravendita del 17.1.2008 in quanto dissimulante una vera e propria donazione ex artt. 769 e ss c.c

Va inoltre accolta la doglianza del fallimento relativa alla nullità della donazione medesima per difetto delle forme stabilite dalla legge prevede *ad substantiam*, ed in particolare per difetto della presenza dei due testimoni previsti dagli artt. 47 e 48 L. 89/1913. In definitiva, in via di pregiudizialità logica rispetto alla dichiarazione di inefficacia ex art. 64 L.F., va dichiarata la nullità dell'atto di donazione dissimulato in data 17.1.2008 a rogito Notaio ~~[redacted]~~ avente N. ~~[redacted]~~ di repertorio e N. ~~[redacted]~~ di raccolta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

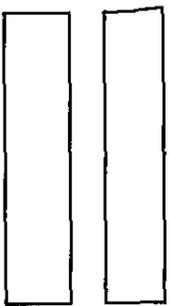
Il Tribunale di Busto Arsizio, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- dichiara la simulazione del contratto di compravendita stipulato in data 17.1.2008 a rogito dr. ~~...~~ Notaio in ~~...~~, avente N. ~~...~~ di repertorio e N. ~~...~~ di raccolta, in quanto dissimulante una donazione;
- dichiara la nullità dell'atto di donazione dissimulato;
- condanna la convenuta al rimborso delle spese di lite in favore del Fallimento attore, liquidate in complessivi € 9.360,12 (di cui €, 1.037,12 per spese, € 1.823,00 per diritti ed € 6.500,00 per onorari) oltre accessori di legge, Iva e Cpa.

Così deciso in Busto Arsizio il 14.9.2010.

IL CANCELLIERE (CE)
Dott. Laura Fant

Il Giudice
(Dott. Linda Vaccarella)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA e comunicato a
Busto Arsizio, 15 SET 2010 (art. 133 cpc)

CASO.it

IL CANCELLIERE (CE)
Dott. Laura Fant