



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

VERBALE DI UDIENZA

Nella causa N. 6799 / 2009 R.G.

promossa da

[REDACTED] S.P.A.

contro

[REDACTED]

e con la chiamata di

[REDACTED]

il giorno [REDACTED] alle ore [REDACTED] innanzi al Giudice Dr. Giovanni Fanticini sono comparsi: Avv.

[REDACTED] per [REDACTED],

[REDACTED] per [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] per i terzi

chiamati.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni e dispone la discussione orale della lite.

La parte attrice precisa le conclusioni come da atto di citazione; è già depositata la nota spese.

La parte [REDACTED] precisa le conclusioni come da comparsa di risposta.

La parte [REDACTED] precisa le conclusioni come da comparsa di risposta; è già depositata la nota spese.

I terzi chiamati precisa le conclusioni come da verbale del 19/6/2014; depositano nota spese.

Si dà corso alla discussione orale della causa: i legali si riportano alle difese in atti, che illustrano.

Il Giudice, all'esito, provvede dando integrale lettura della seguente sentenza.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

nella persona del Giudice monocratico Dott. Giovanni Fanticini, all'udienza del 06/11/2014, ha pronunciato ex art. 281-sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa N. 6799 / 2009 R.G.

promossa da

[REDACTED]

GIURE.IT





TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

contro

[REDACTED]  
e con la chiamata di  
[REDACTED]

avente ad oggetto: "SIMULAZIONE - REVOCATORIA"

IL GIUDICE

- rilevato che secondo dottrina e giurisprudenza (tra le altre, Cass. 11372/2005 e Cass. 9875/2005), l'azione di simulazione (assoluta o relativa) e quella revocatoria danno luogo a due distinte domande, diverse per contenuto e finalità, oltre che relative a separate pretese: la prima si riferisce ad un atto che si asserisce esistente solo in apparenza, o perché non voluto dalle parti (simulazione assoluta, dedotta nella fattispecie in esame), o perché diverso da quello realmente voluto dai contraenti (simulazione relativa) e mira ad eliminarlo integralmente dal mondo giuridico, riconducendolo nei limiti effettivamente voluti da coloro che lo hanno posto in essere; la seconda riguarda, invece, un negozio esistente, voluto per frodare le ragioni dei creditori, e tende ad elidere gli effetti, nei confronti di chi la esperisce, del pregiudizio subito.
- rilevato che nessun indizio di simulazione ha fornito la Banca attrice e che, anzi, gli elementi forniti dalla convenuta [REDACTED] lasciano presumere che gli effetti del negozio di compravendita siano stati voluti dalle parti e concretamente realizzati: il prezzo risulta pagato tramite gli assegni circolari depositati (in copia) come documento 5; la convenuta [REDACTED] ha corrisposto la provvigione al mediatore (documento 6) e ha successivamente presentato pratiche edilizie relative al terreno oggetto dell'acquisto (documento 7); ha poi versato compensi professionali per la progettazione di fabbricati sul terreno predetto (documento 8); infine, ha pure commissionato pubblicità per vendere i menzionati fabbricati (documento 9);
- ritenuto che nessuna emergenza istruttoria porti a considerare come simulato - *id est*, non voluto - il contratto di compravendita del 26/3/2009, dato che l'acquirente ha invece dimostrato di aver acquisito e sfruttato come proprio l'immobile oggetto del negozio;
- rilevato che l'onere di dimostrare i requisiti *ex art.* 2901 c.c. incombeva sull'attrice, la quale avrebbe dovuto provare - trattandosi di atto dispositivo a titolo oneroso - *che il terzo fosse a conoscenza*





## TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

del pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore e, cioè, che la ██████████ conoscesse la situazione debitoria della ██████████ e il danno procurato a ██████████ acquisendo l'immobile e fornendo alla venditrice una somma di denaro (facilmente occultabile e difficile da aggredire);

– rilevato che la giurisprudenza ammette la possibilità di fornire la prova della predetta circostanza tramite presunzioni, purché le stesse abbiano le caratteristiche individuate dall'art. 2729 c.c. (“*gravi, precise e concordanti*”);

– rilevato che alla data del rogito del 26/3/2009 nessun elemento esteriormente conoscibile poteva mettere “in guardia” l'acquirente ██████████ la revoca degli affidamenti concessi a ██████████ da parte della ██████████ non gode di alcuna pubblicità esterna; parimenti, non erano noti *coram populo* i debiti della ██████████; non risultavano protesti;

– rilevato che la Banca attrice ha indicato i seguenti elementi presuntivi per dimostrare il *consilium fraudis*:

- la vendita del terreno da parte di ██████████ è avvenuta a breve distanza di tempo dal suo acquisto: la circostanza è smentita dal fatto che il rogito di acquisto risale al 6/12/2007 e che la cessione oggetto di domanda revocatoria è avvenuta in data 26/3/2009; non può ritenersi insolito che un'impresa edile acquisti un terreno e poi lo rivenda;
- prezzo di vendita inferiore a quello di mercato: non è significativo il fatto che il terreno sia stato venduto per un corrispettivo inferiore a quello di acquisto, dato che il mercato immobiliare è soggetto a fluttuazioni (e, del resto, è notorio che nel 2008 il settore *de quo*, così come molti altri, sia entrato in crisi); poi, la C.T.U. affidata all'Ing. ██████████ smentisce gli assunti attorei, concludendo invece per la conformità del prezzo pattuito ai parametri di mercato (nel periodo si sono registrate compravendite realizzate a prezzi mediamente inferiori a quello concordato tra le odierne convenute; il riportato caso di una vendita a prezzo unitario a mq. superiore non scalfisce il complesso delle conclusioni del C.T.U., il quale ritiene sostanzialmente congruo il corrispettivo versato da Edilesse);
- la vendita da parte di ██████████ di un altro terreno ad un'altra impresa di costruzioni nel settembre 2008: a riguardo si ribadisce che le operazioni di acquisto/cessione di terreni non possono considerarsi “sospette” quando poste in essere da società che operano professionalmente nel settore immobiliare (lo stesso non potrebbe dirsi, invece, per una persona fisica, per la quale l'acquisto o la vendita di immobili costituiscono eventi eccezionali e non abituali);





## TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

- la provenienza dal medesimo Comune (██████████) di tre soci della ██████████, dell'amministratore della ██████████ e del legale rappresentante di Impresa ██████████ (socio unico della convenuta ██████████): oltre a rilevare che i convenuti da tempo operano come imprenditori a ██████████ (circostanza non contestata), si osserva che l'essere nati nello stesso Comune è circostanza priva di qualsivoglia valenza indiziaria, sia perché il luogo di nascita non ha alcuna incidenza sulle attività svolte, sia perché - anche a voler ipotizzare una previa conoscenza tra i soggetti coinvolti nella compravendita (che lavorano nello stesso settore) - la stessa non conduce affatto alla conoscenza delle rispettive posizioni debitorie (ed era questo che l'attrice avrebbe dovuto dimostrare); sono stati esclusi dai convenuti legami di parentela e la Banca non ha fornito supporto probatorio ai suoi iniziali assunti;
- produzione da parte di ██████████ di documenti riguardanti il rapporto bancario di ██████████ ██████████ la circostanza avrebbe potuto fornire la prova richiesta se la ██████████ avesse dimostrato che la predetta documentazione era in possesso della convenuta acquirente prima dell'acquisto del 26/3/2009; nessuna emergenza istruttoria sostiene tale ipotesi (smentita dalle convenute) ed è ben possibile che i documenti prodotti siano stati acquisiti dalla ██████████ o dal suo procuratore per dare supporto alle proprie difese nella causa *de qua* (ovviamente successiva alla compravendita);
- ritenuto che, in definitiva, la domanda revocatoria debba essere respinta, non avendo la ██████████ dimostrato il *consilium fraudis* dell'acquirente ██████████ (sono invece evidenti le ragioni credito nei confronti della ██████████ e la consapevolezza di quest'ultima di ridurre qualitativamente la propria garanzia patrimoniale proprio nell'imminenza del deposito del ricorso per d.i.);
- rilevato che la ██████████ ha spiegato domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni patiti a seguito dell'azione promossa da ██████████ prima ancora della prova è mancata la precisa allegazione dei pregiudizi asseritamente patiti; nella comparsa di risposta si fa generico riferimento alla "*necessaria interruzione dei lavori di costruzione di due villette abbinata*" quale evento determinante, ma non si spiega come la notifica dell'atto di citazione possa aver determinato il blocco dell'attività edilizia (peraltro, appare assai più probabile che lo stesso sia dovuto allo stallo del mercato, il quale ha consigliato la ██████████ di non proseguire nella costruzione);
- rilevato che il rigetto delle domande attoree esime dall'analisi delle domande rivolte dalla ██████████ sia nei confronti di ██████████ sia verso ██████████



GIURE.IT



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

██████████ si deve tuttavia osservare (ai fini della liquidazione delle spese) che quest'ultima azione è stata fondata sugli artt. 2394 e 2395 c.c. nei confronti degli amministratori e dei soci della ██████████ ██████████ in caso di evizione e di insufficienza del patrimonio sociale della ██████████; è evidente che la domanda nei confronti dei soci era *ab origine* infondata, atteso che agli stessi non è imputabile la gestione sociale; quanto agli amministratori, la chiamata degli stessi appare avventata (non sono stati individuati precisamente inosservanze degli obblighi di conservazione dell'integrità del patrimonio, né precisi atti dolosi/colposi che abbiano arrecato diretto pregiudizio) ed è comunque rimasta priva di qualsivoglia riscontro probatorio;

– ritenuto che le spese possano essere liquidate tenendo conto dell'esito della lite e delle considerazioni ora svolte circa la chiamata dei terzi: l'attrice è tenuta a rifondere a ██████████ (con distrazione a favore del difensore, come richiesto) le spese di lite; alla stessa ██████████ sono definitivamente posti a carico i costi della C.T.U. (liquidati con decreto del 4-5/7/2013); possono essere compensate le spese tra la ██████████ e la ██████████ (stante la sua consapevolezza di ledere le ragioni creditorie) e tra questa e la ██████████ (dato che la riconvenzionale – altrimenti fondata – è stata assorbita dal rigetto delle domande della ██████████); la ██████████ è tenuta a rifondere a ██████████ i costi del giudizio, in ragione dell'infondatezza delle domande spiegate (seppure in via subordinata) nei confronti di detti soggetti;

– ritenuto che le spese debbano essere liquidate secondo il D.M. 55/2014 (dato che l'attività difensiva si è esaurita nella vigenza di tale regolamento tariffario);

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, così provvede:

- respinge le domande avanzate da ██████████;
- condanna ██████████ a rifondere a ██████████ – con distrazione a favore del procuratore ██████████ – le spese di lite, liquidate in complessivi Euro 8.639,00 per compensi, oltre a spese forfettarie, CPA e IVA (se dovuta);
- condanna ██████████ a rifondere a ██████████ le spese di lite, liquidate in Euro 6.000,00 per compensi, oltre a spese forfettarie, CPA e IVA;
- pone definitivamente a carico di ██████████ i costi della C.T.U.;
- compensa le spese di lite tra ██████████ e le altre parti.

Il Giudice – Dott. Giovanni Fanticini

