

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED]  
[REDACTED], in quanto avente causa della [REDACTED] e della [REDACTED]  
[REDACTED], conveniva in giudizio [REDACTED]  
[REDACTED], esponendo quanto segue.

[REDACTED], già [REDACTED] prestava fideiussione in data  
25.11.1994 in favore della società fino alla concorrenza di lire  
[REDACTED]. Al 20.5.1999 l'esposizione della [REDACTED] raggiungeva  
l'importo di lire [REDACTED] e la creditrice otteneva decreto ingiuntivo  
provvisoriamente esecutivo nei confronti delle debitrice principale e del  
fideiussore che veniva notificato il 28.7.1999. In virtù di detto titolo, la  
creditrice iscriveva ipoteca a carico della [REDACTED]. In data 29.9.1999 la  
[REDACTED] veniva dichiarata fallita.

A seguito dell'inizio dell'azione esecutiva, la creditrice veniva a  
conoscenza del fatto che la [REDACTED] si era spogliata dei suoi beni  
immobili. Infatti, con atto 4.5.1999, trascritto il 14.5.1999 la predetta  
alienava il proprio immobile in [REDACTED], via [REDACTED], in  
atti meglio descritto a [REDACTED]. Questa, con atto 11.5.1999, trascritto  
il 14.5.1999, rivendeva a [REDACTED] la stessa unità immobiliare. u

L'attrice riteneva che il fatto integrasse in principalità i presupposti di cui  
all'articolo 2901 CC e, comunque, la simulazione delle vendite.  
Evidenziava i legami familiari fra le parti contrattuali con la conseguente

conoscenza delle condizioni economiche dell'alienante, considerava che il prezzo era incongruo e comunque non risultava effettivamente pagato; infine, metteva in evidenza il fatto che l'alienante continuava a risiedere nell'immobile oggetto dell'operazione incriminata.

Si costituiva [REDACTED], la quale chiedeva che venisse dichiarata la propria carenza di legittimazione passiva e comunque la reiezione delle domande attoree. Dichiarava di avere conosciuto in passato la [REDACTED] e di avere acquistato e regolarmente pagato la villetta in questione, nella quale aveva intenzione di trasferirsi, cosa che non avvenne in quanto non riusciva a realizzare la cessione a terzi della propria attività commerciale.

Fu per questo che, a fronte delle lire [REDACTED] dell'acquisto, vendette l'immobile per lire [REDACTED] alla [REDACTED]. Ammetteva che la [REDACTED] continuava a risiedere nell'immobile, ma ciò era dipeso dalla [REDACTED], la quale aveva acquistato l'immobile per investimento e che aveva quindi permesso all'originaria proprietaria di condurre l'immobile "in uso o in locazione".

Si costituiva anche [REDACTED] la qual chiedeva il rigetto delle domande attoree. Negava di essere stata a conoscenza della posizione debitoria della [REDACTED] nei confronti dell'attrice anche perché la [REDACTED] non era stata ancora dichiarata fallita. Era del tutto irrilevante, infine, il fatto che le stesse fossero cognate. La [REDACTED] evidenziava che la [REDACTED] "aveva ovviamente deciso di prendersela con comodo (in ordine

u

al rilascio dell'immobile) sapendo che la cognata non aveva alcuna urgenza di entrare in possesso dell'immobile"; a riprova della sua buona fede assumeva di avere svolto azione di rilascio prima dell'inizio della presente procedura.

La convenuta [REDACTED] non si costituiva in giudizio e veniva dichiarata contumace.

All'udienza in data 12.2.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attore ed i convenuti insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 6.7.2005 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda principale dell'attrice è fondata e merita accoglimento.

Dispone l'articolo 2901 CC che il creditore può domandare che siano dichiarati inefficaci nei suoi confronti gli atti di disposizione del patrimonio con il quale il debitore rechi pregiudizio alle sue ragioni quando concorrano le seguenti condizioni: 1) che il debitore conoscesse il pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore e 2) che,

u

inoltre, trattandosi di atto a titolo oneroso, il terzo fosse consapevole del pregiudizio.

Orbene, nel caso in esame non vi è alcun dubbio circa la sussistenza dei presupposti dell'azione in danno dei convenuti. Infatti, non appare controverso in causa il fatto che la ██████ fosse a conoscenza del pregiudizio che l'alienazione dell'immobile del quale è causa arrecava alle ragioni creditorie, essendo praticamente l'unica garanzia a pagamento del debito che aveva assunto nei confronti della creditrice e che, non a caso, non risulta ancora soddisfatto.

Per quanto riguarda poi la posizione delle acquirenti ██████ e ██████ considera il giudice che sussiste la prova relativa alla loro consapevolezza circa la sussistenza del pregiudizio arrecato alle ragioni creditorie, stante la presenza della "scientia" degli aventi causa con riferimento alla produzione del danno ai creditori del venditore: risulta infatti dalle stesse tesi difensive di ██████ nella comparsa di costituzione che la stessa conosceva da vari anni la ██████ e fu per questo che avvenne con la predetta all'atto di vendita 4.5.1999, trascritto in data 14.5.1999. Tale vendita avvenne a condizioni di mercato sperequate, se è vero che la controprestazione versata fu di lire ██████, a fronte di un prezzo valutato dal CTU per il periodo di riferimento in ben euro ██████: da tutto ciò si evince in modo preciso e concludente che la ██████ era consapevole dell'operazione posta in essere

4

dalla [redacted] finalizzata a sottrarre ai creditori le garanzie offerte dalla presenza nel suo patrimonio di un bene immobile facilmente aggredibile.

Coerente appare, dunque, la seconda operazione, volta a realizzare un immediato profitto, consistito nel vendere al prezzo di lire [redacted] alla [redacted] l'immobile del quale è causa, con realizzo immediato di ben lire [redacted] in pochi giorni.

Anche la "convenienza" della [redacted] in relazione alla seconda compravendita, coerente con la consapevolezza delle intenzioni elusive dei propri obblighi verso i creditori da parte della [redacted], risulta dagli atti in quanto la stessa acquistò l'immobile per tale somma, a fronte di un suo valore stimato dal CTU nella citata somma di euro [redacted], a ciò si deve aggiungere che appare rilevante il fatto che la [redacted] fosse la cognata della [redacted]; è evidente che alla predetta non poteva sfuggire, stanti le relazioni familiari che avevano addirittura consentito alla [redacted] di mantenere la propria residenza nell'immobile "de quo" anche dopo la vendita alla [redacted] il fatto che la [redacted] stava cercando di occultare ai creditori il bene immobile del quale è causa.

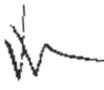
Significativa, poi, della sussistenza dell'accordo a danno del creditore sta la sequenza dei fatti, che appare alquanto singolare: infatti, con atto 4.5.1999, trascritto il 14.5.1999 la [redacted] alienava il proprio immobile in [redacted] via [redacted] a [redacted]. Questa, con atto 11.5.1999, trascritto il 14.5.1999, rivendeva a [redacted] la stessa

4

unità immobiliare: tale contestualità di eventi giuridici appare coerente con la consapevolezza da parte di tutti i soggetti coinvolti nell'operazione dell'intento della ██████████ finalizzato a sottrarre ai creditori l'immobile del quale è causa.

Tutti i fatti sopra ricostruiti, che caratterizzano la fattispecie in esame, appaiono sintomatici e tali da integrare gli indizi gravi, precisi e concordanti idonei a giustificare i presupposti dell'azione revocatoria.

Alla luce di tali conclusioni, essendo conseguentemente da escludere la domanda subordinata dell'attrice volta a far dichiarare la simulazione dei contratti di compravendita e dovendosi ritenere la causa sufficientemente istruita, si deve accogliere la domanda principale, con la conseguenza che deve essere dichiarata l'inefficacia nei confronti dell'attrice del contratto di compravendita intervenuto tra ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, residente in ██████████, Via ██████████ e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, residente ad ██████████ Via ██████████ in data ██████████ a rogito del Notaio ██████████ (rep. 148479 -Racc. 11548) e regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di ██████████ II in data 14/5/99, avente ad oggetto la quota di proprietà pari al 100% dei beni immobili siti nel Comune di ██████████ ██████████ Via ██████████ vale a dire villetta unifamiliare di due piani fuori terra oltre al seminterrato, composta da box ad uso autorimessa privata, un



locale di sgombero, lavanderia, stileria, ripostiglio, locale centrale termica e due cantine al piano seminterrato, quattro locali, cucina, due bagni, ripostiglio e due portici al piano terra, tre locali e due bagni al primo piano, il tutto collegato con scala interna, con annessa area e giardino circostante distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune alla partita 2784 come segue: - fg. 53, mapp. 377, sub. 1, Via [REDACTED] p.T-I-SI, z.c. U cat. A/7, cl 2 vani 14,5 R.C.L. 3.987.500 i locali ad uso abitazione, gli accessori e il giardino; fg. 53, mapp. 377, sub. 2, Via [REDACTED] p.S I, z.c. U cat. C/6, cl 4, mq. 60 R.C.L. 360.000 il box.

Inoltre, si deve dichiarare inefficace nei confronti del [REDACTED] anche il contratto di compravendita intervenuto tra [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] Via [REDACTED], C.F. [REDACTED], in data 11/5/99 a rogito del Notaio [REDACTED] (Rep. 38035 - Racc. 2457) e regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] II in data 14.5.1999, avente ad oggetto la quota di proprietà pari al 100% dei predetti beni immobili siti nel comune di [REDACTED].

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico delle convenute in solido e vanno liquidate come da dispositivo.

Le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico delle convenute in pari quota nella misura liquidata dal giudice.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

dichiara ai sensi dell'articolo 2901 CC l'inefficacia nei confronti dell'attrice [REDACTED] del contratto di compravendita intervenuto tra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] [REDACTED], Via [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente ad [REDACTED] Via [REDACTED], in data 4/5/99 a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] (Rep. 148479 -Racc. 11548) e regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] II in data 14/5/99, avente ad oggetto la quota di proprietà pari al 100% dei beni immobili siti nel Comune di [REDACTED] Via [REDACTED], vale a dire villetta unifamiliare di due piani fuori terra oltre al seminterrato, composta da box ad uso autorimessa privata, un locale di sgombero, lavanderia, stireria, ripostiglio, locale centrale termica e due cantine al piano seminterrato, quattro locali, cucina, due bagni, ripostiglio e due portici al piano terra, tre locali e due bagni al primo piano, il tutto collegato con scala interna, con annessa area e giardino circostante distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune alla partita 2784 come segue: - fg. 53, mapp. 377, sub. 1, Via [REDACTED] p.T-I-S1, z.c. U cat. A/7, cl 2 vari 14,5 R.C.L.

u

██████████ i locali ad uso abitazione, gli accessori e il giardino; fg. 53, mapp. 377, sub. 2, Via ██████████ p.S 1, z.c. U cat. C/6, cl 4, mq. 60 R.C.L. ██████████ il box;

dichiara inefficace nei confronti dell'attrice ██████████

██████████ anche il contratto di compravendita intervenuto tra ██████████ ed

██████████, nata ad ██████████ il ██████████ residente a ██████████,

Via ██████████, C.F. ██████████, in data ██████████ a

rogito del Notaio ██████████ (Rep. 38035 - Racc. 2457) e regolarmente

trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di ██████████ II in data

14.5.1999, avente ad oggetto la quota di proprietà pari al 100% dei predetti

beni immobili siti nel comune di ██████████, Via ██████████,

autorizza la trascrizione della presente sentenza, esonerando il funzionario per

il territorio competente da ogni connessa responsabilità;

condanna le convenute in solido a rimborsare a controparte le spese di

lite, che si liquidano in complessivi euro ██████████, di cui euro ██████████

per onorari, euro ██████████ per diritti ed i rimanenti per spese,

oltre accessori come per legge;

pone a carico definitivamente delle convenute in pari quota le spese per la

CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 15-11-05

Il Giudice

