

Sentenza N.

N.37666/2004

Sent. 6351/06  
Res. h 789/06

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE 4° CIVILE**

[REDACTED]

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa con atto di citazione notificato in data a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte di  
Appello di Milano

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata in  
[REDACTED] presso lo studio degli avvocati [REDACTED] e  
[REDACTED], che la rappresentano e difendono per delega a margine  
dell'atto di citazione

u

**ATTRICE**

**CONTRO**

[REDACTED] elettivamente domiciliata in  
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocato

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] conveniva in giudizio [redacted] esponendo quanto segue.

L'attrice era proprietaria di un terreno sito in [redacted] [redacted] in atti meglio individuato, già di proprietà di [redacted], convivente dell'attrice e precedentemente con la convenuta [redacted] e poi della [redacted] che lo aveva venduto all'attrice per la somma di lire [redacted] nel 1995.

Il [redacted] aveva effettuato delle migliorie sull'immobile e lo stesso con l'odierna attrice vivevano sull'immobile in una roulotte con rifugi per cani abbandonati.

Nel 1998 l'attrice, poiché era sottoposta a potenziale azione giudiziaria, faceva figurare la cessione del menzionato terreno ai due convenuti, amici di famiglia: fu così che in data 14.7.1998 fu effettuata una apparente vendita (doc 5); il contratto era dunque simulato in modo assoluto ma le parti non si rilasciavano alcuna controdiplomazia: il prezzo dichiarato era di lire [redacted] a fronte di quello effettivo di euro [redacted] (doc 9) risultante da una perizia effettuata in altra causa.

L'attrice agiva per fare accertare la nullità del menzionato contratto stante la simulazione assoluta della vendita e, comunque, in subordine, la mancanza di causa.

L'attrice produceva dichiarazione della ██████ in data 12.5.2004 la quale ammetteva la fittizietà della vendita (doc 10), fatto che era stato già precedentemente ammesso in corso di causa per lo scioglimento della comunione intercorsa fra i due convenuti (doc 17).

Si costituiva ██████ che confermava la verità dei fatti esposti dall'attrice ed aderiva alle richieste attoree chiedendo che le spese di lite venissero accollate a ██████.

Anche questi si costituiva opponendosi però alle pretese attoree, negando che la vendita del 14.7.1998 fosse simulata e che la confessione resa dalla Pareti potesse coinvolgerlo. Evidenziava l'inesistenza di una controdeklarazione e riteneva l'inammissibilità delle prove per testi e presuntive ex art 1417 CC considerando altresì che non sussisteva alcun principio di prova scritta che giustificasse l'eccezione di cui all'articolo 2724 CC.

All'udienza in data 10.11.2004, 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 non ammetteva le stesse come da ordinanza 8.6.2005 ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 23.2.2006

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 1417 CC che la prova per testimoni della simulazione è ammissibile senza limiti solo se la domanda sia stata proposta dai creditori o dai terzi ovvero, fra le parti, quando sia diretta a far valere l'illiceità del contratto. Negli altri casi fra le parti contrattuali, vige il limite della prova per testimoni.

Dispone però l'articolo 2724 CC che la prova per testimoni (e quella per presunzioni) è sempre ammessa quando vi sia un principio di prova per iscritto: questo è costituito da qualsiasi scritto, proveniente dalla persona contro la quale è diretta la domanda o dal suo rappresentante, che faccia apparire verosimile il fatto allegato.

Orbene, risulta la ammissione resa dalla difesa di [REDACTED] in atto di citazione, la quale fa riferimento alla precedente dichiarazione scritta in data 12.5.2004 e firmata dalla stessa ed indirizzata all'attrice, prodotta da quest'ultima al documento 10, nella quale si legge che il [REDACTED] " di cui Le sono noti i miei rapporti di amicizia, mi aveva chiesto la cortesia di volere esteriormente contestarmi, insieme al signor [REDACTED], il bene di Sua proprietà. Il signor [REDACTED] ed io abbiamo

u

aderito alla richiesta, prestando il nostro rispettivo consenso alla stipulazione della compravendita immobiliare intervenuta in data 14 luglio 1998. Peraltro, nessuna della parti della compravendita di cui al citato atto...intendeva realmente porre in essere un trasferimento di proprietà del bene immobile..."

Tale atto scritto, che risulta essere nella sostanza una controdeklarazione successiva, e che trova comunque il precedente già nella dichiarazione resa a verbale dalla ██████ nella causa di divisione intercorsa fra la stessa ed il Cioffi (doc 17 di parte attrice), ritiene però quest'ultimo che non sia opponibile a sé in quanto non da lui proveniente.

Considera comunque il giudice che, a prescindere dal libero apprezzamento del giudice ai sensi dell'articolo 2735 CC, agli atti esiste anche altrove il principio di prova scritta proveniente dal ██████ che lascia apparire verosimile il fatto allegato. Infatti, è proprio lo stesso che produce una dichiarazione indirizzata al Comune di ██████ (doc 7 di parte convenuta ██████ ufficio Condono, dalla quale risulta l'indisponibilità del ██████ che appare essere il proprietario dell'immobile, ad ottenere un atto che in quanto tale avrebbe tutto l'interesse ad avere e cioè "a perseguire l'ottenimento delle concessioni in sanatoria richieste a suo tempo con gli atti sopra precisati".

Alla luce di quanto ritenuto, dunque, sarebbero ammissibili in astratto le prove per testimoni richieste dall'attrice nella memoria istruttoria ex art

184 CPC ma appaiono superflue in quanto documentalmente provate all'esito della sussistenza di presunzioni precise e concordanti.

In primo luogo si rileva che il prezzo di lire [redacted] indicato nell'atto 14.7.1998 appare assolutamente irrisorio rispetto alla perizia resa nel procedimento di divisione fra i convenuti, dalla quale risulta che il valore dell'immobile de quo ammontava a ben euro [redacted] (doc 9), senza che peraltro risulti nemmeno il versamento della prima somma indicata. A ciò si deve aggiungere che il negozio simulato trova giustificazione nella sussistenza di rapporti di amicizia intercorrenti fra le parti al momento della stipula del rogito 14.7.1998, rapporti non smentiti, e dal fatto che veniva stipulato un contratto di comodato trentennale a favore della [redacted] e del [redacted] che non trova alcuna giustificazione se non nell'assetto dei rapporti fra le parti alla luce di una vendita simulata.

Ne consegue che la domanda principale della attrice va accolta.

Ogni ulteriore domanda va disattesa in quanto non coerente con le risultanze alle quali si è giunti e comunque non provata.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite sostenute dall'attrice e da [redacted] vanno poste a carico di [redacted] e vanno liquidate come da dispositivo. u

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:

accerta la simulazione e, quindi, la nullità e l'inefficacia del contratto di compravendita immobiliare 14.7.1998 tra le parti, stipulato in forma di atto pubblico del Notaio [redacted] di [redacted], avente ad oggetto l'immobile indicato in atto come costituita da porzioni di terreno sito in [redacted], distinto al nuovo catasto dei terreni di [redacted]

[redacted]  
[redacted] che, a seguito della denuncia di cambiamento n. [redacted] presentata il 19.3.1998, risulta censito al catasto urbano di [redacted]

[redacted]  
ordina al funzionario per il territorio competente la trascrizione della presente sentenza;

rigetta ogni ulteriore domanda;

condanna [redacted] a rimborsare le spese di lite, che si liquidano in favore di [redacted] in complessivi euro [redacted] di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed i rimanenti per spese, ed in favore di [redacted] in complessivi euro

u

[redacted] di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed i  
rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;  
con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 25-5-06

Il Giudice



4<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE  
DEPOSITATO GGGI  
30 MAG 2006  
IL CANCELLIERE  
L. CANCELLIERE  
Prodotto in Tribunale