

R.G. n. 35520/2006

Sent. 8882/07
Rep. 7226/07

IL TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE IV CIVILE -

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta al numero di R.G. sopra riportato, promossa con atto di citazione in riassunzione notificato in data 26-30/05/2006

**DA**

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] - rappresentati e difesi dall' avv. Amilcare Mollica e, presso lo studio dello stesso elettivamente domiciliati in Milano, via Lamarmora n.21, per delega in calce all'atto di citazione in riassunzione

ATTORI

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, Via Sellanuova n.31, presso lo studio dell'avv. Sandra E. Manera, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTI

**E**

[REDACTED] rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dall' avv. Antonio Matera di Varese e dall'avv. Mario De Luigi di Milano, ed elettivamente

domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via Lazio n.21, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

#### CONVENUTO

Osserva il Giudice:

L'art. 1415, comma secondo, cod. civ., legittimando i terzi a far valere la simulazione del contratto rispetto alle parti quando essa pregiudichi i loro diritti, non consente, peraltro, di ravvisare un interesse indistinto e generalizzato di qualsiasi terzo a ottenere il ripristino della situazione reale, essendo per converso, la relativa legittimazione indissolubilmente legata al pregiudizio di un diritto conseguente alla simulazione. (Cass. N.4023/07).

In tal senso argomentando, ritiene il Tribunale che nel caso specifico deve riconoscersi il relativo potere di agire in capo agli attori la cui posizione giuridica risulterebbe negativamente incisa dall'apparenza dell'atto per cui è causa che, ove effettivamente sussistente, renderebbe inopponibile a  che risulta essere l'attuale proprietaria dell'immobile di  e "convenzioni di vicinato" a suo tempo stipulate, con scrittura privata non trascritta, disciplinante la suddivisione degli spazi interni e comuni del citato immobile, da  

L'interesse degli attori, per contro, ampiamente manifestato, è quello di tutelare gli accordi stabiliti, detenendo per sé quelle parti anteriormente alla scrittura su indicata, comuni. Va quindi respinta l'eccezione di carenza di legittimazione ad agire, in via preliminare sollevata dai convenuti Morgante

[REDACTED]

Nel merito, la domanda va respinta, all'esito di una valutazione globale delle prove per presunzioni della invocata simulazione assoluta dei contratti di compravendita intervenuti tra [REDACTED] con rogito 26.11.2004 e tra [REDACTED] con rogito 18.07.2005, come offerta dagli attori.

Anzitutto si rileva che "In tema di azione diretta a far valere la simulazione di una compravendita che sia proposta dal creditore di una delle parti del contratto stesso, alla dichiarazione relativa al versamento del prezzo, pur contenuta in un rogito notarile di una compravendita immobiliare, non può attribuirsi valore vincolante nei confronti del creditore, atteso che questi è terzo rispetto ai soggetti che hanno posto in essere il contratto, e che possono trarsi elementi di valutazione circa il carattere fittizio del contratto dalla circostanza che il compratore su cui grava l'onere di provare il pagamento del prezzo, non abbia fornito la relativa dimostrazione" (Cass. 11372/05).

Nel caso di specie deve ritenersi che i convenuti [REDACTED] [REDACTED] abbiano fornito detta prova, quanto meno con riferimento alla maggior parte del prezzo pattuito.

Se è vero, infatti, che nel contratto di compravendita, autenticato dal notaio [redacted] con atto in data 26.11.2004, rep.n.78839/15592, registrato a Milano 1 Atti Privati il 2.12-2004 n.15529, Serie 15, stipulato da [redacted] rappresentato da [redacted] e da [redacted] [redacted] parenti di quarto grado in linea collaterale) le parti hanno dichiarato che il prezzo, convenuto in € 115.000,00 era stato "prima d'ora" pagato, è del pari vero che [redacted] [redacted] ha provato documentalmente di avere in pari data (26.11.2004) contratto un mutuo ipotecario [redacted] con [redacted] (All. A al n.15593 di Raccolta) di € 85.000,00, come da documento di sintesi versato in atti (doc.1 fasc. [redacted])

Risulta altresì che sempre in data 26.11.2004, [redacted] registrava a debito sul conto corrente intestato a [redacted] [redacted] l'importo di € 81.842,71 per "emissione assegno circolare n.000543425": importo che deve ritenersi verosimilmente - attesa la sua contestualità con il rogito - esser stato versato, come affermato dal predetto convenuto, a [redacted]

E d'altra parte, che il mutuo sia stato contratto per le finalità di cui sopra, non sembra possa revocarsi in dubbio posto che nel contratto di compravendita [redacted] [redacted] autenticato dal notaio [redacted] con atto in data 30.06.2005, [redacted] registrato a Milano 1 Agenzia delle Entrate Atti Privati il 18.07.2005 n.10408, Serie 15, si dà atto che sull'immobile in oggetto gravava ipoteca in

data 3.12.2004 ai n.ri [redacted] a favore dell' [redacted] [redacted] per la complessiva somma di € 170.000,00 a garanzia del mutuo di cui sopra.

Detto mutuo accollatosi da [redacted] quale quota parte dell'intero prezzo pattuito in € 140.000, è così descritto: "accollo della quota originaria del mutuo concesso dalla [redacted] con atto a rogito del notaio autenticante in data 26 novembre 2004, rep. [redacted] registrato a Milano 1 -Atti Pubblici- il 2 dicembre 2004 al n.15530 serie 1T, mutuo garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 1 il 3 dicembre 2004 ai n.ri [redacted]."

La convenuta [redacted] ha prodotto in giudizio l'elenco movimenti del c/c ad essa intestato presso [redacted] relativo al periodo 1.10.2005- 31.12.2005 (doc.2) dal quale risulta l'addebito effettuato mensilmente per "pagamento rate del mutuo 0/3138087", ossia del mutuo in origine contratto da [redacted].

Le risultanze documentali sopra evidenziate non consentono, ad avviso del Tribunale di accogliere la domanda attorea, che pertanto va respinta, non ritenendosi adeguatamente provata, per quanto argomentato, la simulazione assoluta dei contratti di compravendita immobiliare per cui è causa, pur ove voglia considerarsi il rapporto di parentela tra i convenuti (collaterali di quarto e quinto grado) e la circostanza non contestata che la moglie di [redacted] sia rimasta ad abitare nell'immobile anche dopo la sua vendita.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, Sez. IV Civile, definitivamente pronunciando, contrariis reiectis, così provvede:

1) respinge l'eccezione di carenza di legittimazione attiva sollevata da [REDACTED]

2) respinge la domanda *proposta da* [REDACTED]

3) condanna gli attori, in solido, a rifondere alle parti convenute le spese del giudizio, liquidate: in favore di [REDACTED] e M. [REDACTED] in complessivi € 4.550,00 di cui: € 250,00 per spese, € 1.800,00 per diritti, € 2.500,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F. e, in favore di [REDACTED] in complessivi € 2.880,5 di cui: € 2,00 per spese non imponibili, € 1.728,50 per diritti, € 1.150,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Milano, 18.07.2007

Il Giudice

*Liamy Mallesani*

