

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la Banca Antoniana Popolare Veneta spa (già Soc. Coop. p. az. a r. l.) conveniva in giudizio Carta Antioco, Carta Anna Maria e Pascuzzo Alessandro chiedendo che fosse dichiarata la simulazione relativa soggettiva (interposizione fittizia di persona) del contratto di compravendita immobiliare con il quale da Alessandro Pascuzzo è stato venduto a Carta Anna Maria anziché a Carta Antioco il compendio immobiliare meglio descritto in atti, sito in Comune di Tavernelle Val di Pesa.

Nonostante la ritualità della notificazione della citazione ed il rispetto dei termini a comparire, non si costituivano in giudizio né Carta Antioco, né Carta Anna Maria e pertanto ne veniva dichiarata la contumacia.

Si costituiva invece Alessandro Pascuzzo, che contestava l'esistenza del dedotto accordo simulatorio e la sua partecipazione ad esso. Concludeva pertanto chiedendo il rigetto delle domande svolte dall'attrice.

Solo il convenuto costituito deduceva istanze istruttorie alle quali però non veniva dato ingresso. Quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Dalla documentazione versata in atti dal Pascuzzo si evince che in data 07.06.2001 Antioco Carta ed Alessandro Pascuzzo hanno sottoscritto quattro contratti preliminari con i quali il primo si impegnavano ad acquistare "*per sé o per persona, ente o società da nominare anche contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita*" ed il secondo a vendere quattro distinte unità immobiliari "*in corso di costruzione*".

Il prezzo pattuito in ciascuno dei preliminari risulta versato per la quasi totalità contestualmente alla sottoscrizione degli atti. I rogiti definitivi sono previsti *“entro e non oltre il 10 luglio 2001”*.

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che a detti preliminari ha fatto seguito la redazione di un unico rogito in data 20 settembre 2001 con il quale si è perfezionato il trasferimento di tutte e quattro le unità immobiliari (e relative pertinenze) già compromesse.

Nel rogito viene indicata come parte acquirente Carta Anna Maria anzichè Carta Antioco che aveva sottoscritto i preliminari, in adempimento dell'espressa riserva contenuta sul punto nei preliminari stessi (cfr. la clausola contrattuale richiamata testualmente in premessa).

Assume parte attrice che l'intestazione del definitivo a Carta Anna Maria sarebbe frutto di un accordo simulatorio *“a tre”*, in danno della Banca Antoniana Popolare Veneta spa che nel frattempo era divenuta portatrice di un grosso credito nei confronti del Carta Antioco. Attraverso l'interposizione fittizia, nel contratto definitivo, della sorella Anna Maria, dunque, il debitore Carta Antioco avrebbe inteso sottrarre i beni immobili - in realtà da lui solo acquistati - alla garanzia del creditore.

In proposito l'attrice illustra nella citazione introduttiva del giudizio le vicende per le quali nell'arco di un anno e mezzo - a partire dall'agosto 2000 - *“Banca Antonveneta ha avuto come cliente la società Eurobusiness srl, il cui amministratore unico e, negli ultimi tempi, unico socio Antioco Carta ha gradualmente carpito la fiducia e la buona fede della banca sino ad ottenere facilitazioni che gli hanno permesso di appropriarsi di ingenti somme”*.....così che *“l'attuale credito della banca supera i 3 milioni di euro”*. Precisa l'attrice che *“al 31 marzo 2002 l'esposizione della Eurobusiness era pari a euro 2.093.451,61=”,* mentre alla stessa data *“il conto sofferenza (intestato personalmente a Carta Antioco) presentava un saldo debitorio di euro 988.379,38=”*.

Sostiene dunque Banca Antoniana Popolare Veneta che il debitore Antioco Carta, con il rogito, ha inteso sottrarre i beni compravenduti intestandoli fittiziamente alla sorella, ipotizzando imminenti azioni della banca per il recupero delle ingenti esposizioni di cui si è detto.

Ciò premesso, in linea di diritto basta richiamare l'orientamento uniforme del Supremo Collegio e della stessa dottrina in punto di condizioni per la configurabilità della simulazione relativa soggettiva e per il relativo onere probatorio.

In relazione al primo profilo va detto che l'interposizione fittizia di persona ha come indispensabile presupposto l'accordo simulatorio fra i tre soggetti che vi partecipano (contraente apparente, contraente effettivo, controparte): occorre quindi che l'altro contraente non soltanto sia informato dell'intesa raggiunta tra interponente ed interposto, ma dia ad essa la propria consapevole adesione, sicchè il negozio si conclude con la costituzione di un vincolo contrattuale dal quale il prestanome resta nella sostanza escluso.

In relazione al secondo profilo si è costantemente ritenuto che in tema – come quello di specie – di compravendita immobiliare la prova dell'interposizione fittizia – che si ha quando la proprietà del bene viene simultaneamente intestata a persona diversa dall'effettivo acquirente, con la partecipazione del venditore, il quale è consapevole che il vero compratore è il terzo, nei cui confronti assume diritti ed obblighi – è soggetta (rientrando pur sempre fra i casi di simulazione relativa) ai limiti di cui all'art.1417 c.c., nel senso che l'accordo simulatorio deve necessariamente risultare da atto scritto, se fatto valere nei rapporti tra le parti, mentre può essere provato mediante testimoni o presunzioni solo – come nel caso di specie - se fatto valere da terzi o da creditori, oppure se viene dedotta l'illiceità del negozio dissimulato.

**Dunque** = alla luce di tali premesse in diritto – parte attrice, quale soggetto terzo rispetto al contratto che si allega simulato per simulazione relativa soggettiva ed al contempo creditore

4

te.

dell'interponente, è onerata della prova – che può dare per testimoni ovvero per presunzioni – dell'accordo simulatorio tra l'interponente Antioco Carta e l'interposta Anna Maria Carta e della partecipazione consapevole ad esso da parte dell'altro contraente Alessandro Pascuzzo.

Banca Antoniana Popolare Veneta ritiene si possa individuare una serie di elementi precisi, univoci e concordanti attraverso i quali raggiungere la prova presuntiva dell'accordo simulatorio trilatero ed a tale convincimento perviene anche questo giudice.

Quanto al rapporto Carta Antioco-Carta Anna Maria va anzitutto evidenziato che i due sono fratelli e che la seconda è stata socia con il primo ed amministratrice unica di Eurobusiness dal 15 febbraio al 7 maggio 2001, mentre il primo è stato amministratore unico di detta società dal 25 maggio 2000 al 18 gennaio 2001 e lo è attualmente dal 7 maggio 2001, essendone anche unico socio.

Tali dati di fatto consentirebbero di ritenere che Carta Anna Maria nel settembre 2001 (allorché venne redatto il rogito) non potesse ignorare le già all'epoca ingenti esposizioni debitorie sia della società che del fratello. D'altro canto la sua completa estraneità alla società – a quella data – la rendevano il soggetto ideale per divenire intestataria dei beni allo scopo specifico di sottrarli alla creditrice.

A ciò si deve aggiungere la circostanza – documentata dalle pattuizioni e dalle certificazioni contenute nei quattro preliminari – che per gli appartamenti oggetto di tali contratti e di cui ora si discute era fissato un prezzo rispettivamente di £.330.000.000=, di £.298.000.000=, di £.328.000.000=e di £.334.000.000= sempre oltre IVA e che nei preliminari si dà atto che quasi l'80% del prezzo veniva versato alla firma del preliminare. Dunque all'atto del rogito e della designazione di Anna Maria Carta quale acquirente il prezzo era stato quasi interamente corrisposto da Carta Antioco già da più di tre mesi.

Di fronte ad un'operazione immobiliare del valore complessivo di £.1.290.000.000=, nella quale l'unico soggetto che figurava aver

versato il corrispettivo era Carta Antioco, non è logico – perché contrasta con il più elementare buon senso – che si possa ipotizzare che la sorella Anna Maria non sia stata consapevole del fatto che l'intestazione a lei dei beni avesse il solo (e peraltro palese) scopo di sottrarre garanzie ai creditori. E proprio il valore degli immobili esclude che si possa ipotizzare un atto di liberalità del fratello nei confronti di Anna Maria.

D'altro canto lo stesso atteggiamento latitante di quest'ultima – che non si è costituita in giudizio (come invece sarebbe stato ragionevole) per difendere i propri cospicui interessi economici – concorre a fornire un altro elemento univoco di valutazione della sua condotta in tutta la vicenda.

Quanto alla partecipazione all'accordo simulatorio da parte del venditore, esso pure si può desumere da alcuni elementi univoci, precisi e concordanti. Che il Pascuzzo fosse già "in affari" con il Carta viene dichiarato dallo stesso convenuto, il quale da atto di avergli in precedenza (nel marzo 2001) venduto (per la verità a Eurobusiness srl in persona dell'A.U. e legale rappresentante Carta Anna Maria) un complesso immobiliare (in località Villa Minozzo) a destinazione alberghiera per un importo rilevante. A proposito di tale operazione il sig. Pascuzzo dichiara che il Carta per la stessa aveva "ricevuto un finanziamento dalla Cariplo di oltre tre miliardi", confermando così di essere ben a conoscenza delle modalità con cui il promittente acquirente reperiva le risorse economiche per gli investimenti immobiliari. Inoltre non è credibile l'assunto del convenuto Pascuzzo laddove allega di avere avuto – al tempo in cui le operazioni immobiliari tra le parti avevano luogo – l'impressione che da parte del Carta vi fosse una seria consistenza economica, tanto che Cariplo gli aveva erogato un mutuo di 3 miliardi. Infatti il Pascuzzo si smentisce immediatamente con quanto sostiene in sede di deduzioni istruttorie ex art.184 cpc.. Con esse il convenuto cerca di fornire una giustificazione plausibile a circostanze documentali che di per sé

legittimano seri sospetti sulla linearità della condotta sia del Pascuzzo che del Carta, entrambi in condizioni economiche non buone ed alla ricerca di fonti di finanziamento. Accomunati da tale esigenza, dunque, i due hanno "messo in piedi" un'operazione tramite la quale ciascuno di loro sarebbe riuscito a conseguire risorse economiche in danno degli Istituti bancari.

Nei preliminari del 07.06.01 si dà atto che circa l'80% del prezzo pattuito per la compravendita veniva versato "*alla firma*" del contratto da Carta Antioco personalmente a Pascuzzo Alessandro, quale titolare dell'omonima ditta individuale. Quest'ultimo però nelle proprie deduzioni istruttorie allega la non veridicità di quanto dichiarato nei preliminari, poiché il prezzo è stato corrisposto dal Carta mediante il rilascio di ben 133 cambiali, che il convenuto produce in giudizio. Dall'esame di esse risulta che il traente è non già il Carta personalmente (che acquistava gli immobili), ma la Eurobusiness srl e quale beneficiario dei titoli è indicata (salvo 10 in cui figura personalmente il Pascuzzo) la società Parco dei Principi srl - di cui Pascuzzo è legale rappresentante -. Inoltre mentre i quattro contratti preliminari sono datati 7 giugno 2001 ed il rogito è intervenuto il 20 settembre 2001, gli effetti cambiali recano tutte le date di emissione del 29.03.01, del 25.06.01 e del 28.06.01. Dunque il prezzo sarebbe stato pagato solo in piccola parte prima dei preliminari, nei quali invece si dà atto che il prezzo è stato pagato quasi per intero. Le 133 cambiali, inoltre, recano scadenze mensili a partire dal 30.02.02 e sino all'aprile 2005; con una dilazione di quasi quattro anni dal rogito (nel quale invece si dà quietanza del pagamento dell'intero prezzo).

Le particolarità ora rilevate concorrono esse stesse a fondare il convincimento che l'operazione "a tre" sia stata abilmente messa in atto proprio per ottenere quei benefici finanziari di cui si è detto, con l'ulteriore astuzia di voler sottrarre le garanzie immobiliari agli Istituti di credito che così superficialmente si erano lasciati "gabbare".

Ulteriore conforto a questa tesi si ricava dalle stesse circostanze dedotte a prova testimoniale dal convenuto sig. Pascuzzo, che sostiene come 1) “ la rateizzazione ed il conseguente rilascio degli effetti cambiari vennero pattuiti onde permettere al Carta Antioco di acquisire una fonte di finanziamento, mediante la rivendita immediata degli stessi appartamenti”; 2) “l’instestazione delle cambiali alla società Parco dei Principi venne decisa ed effettuata perché questa società avrebbe potuto procedere allo sconto delle cambiali, mentre il Pascuzzo non era in grado di ricevere ulteriore credito dalle Banche, in quanto in grossa difficoltà finanziaria”; 3) “la firma delle cambiali a nome Eurobusiness venne decisa per il grosso affidamento bancario che la stessa poteva vantare e quindi a maggior garanzia del pagamento delle rate di prezzo che le cambiali rappresentavano”; 4) “l’emissione delle cambiali alla data del 29 marzo 2001 quindi innanzi i preliminari deve imputarsi al fatto che in quella data venne delineata l’intera operazione, tra i sig.ri Carta, il sig. Pascuzzo e la Banca Intesa, in coincidenza della concessione del mutuo dalla stessa Banca Italiana alla società Eurobusiness....”.

Dunque la stessa prospettazione dei fatti come compiuta da parte convenuta da conferma dell’esistenza di un preciso disegno posto in essere dal Pascuzzo e dai due Carta, per gli scopi già individuati. Non si deve dimenticare che all’epoca della compravendita del complesso alberghiero da parte di Eurobusiness l’ A.U. di tale società era Carta Anna Maria e a tale prima operazione il convenuto fa risalire l’accordo che doveva - secondo la comune volontà dei contraenti - coinvolgere anche le successive compravendite immobiliari, in quanto inserite in un unico progetto di investimenti.

Le circostanze puntuali, univoche e concordanti sin qui evidenziate legittimano perciò il convincimento che il rogito del 20 settembre 2001 sia un contratto simulato per interposizione fittizia di persona, in cui l’interponente era Carta Antioco e l’interposta era la di lui sorella Carta Anna Maria.

Ne consegue pertanto che effettivo e reale acquirente dei quattro appartamenti – con relativi accessori - oggetto del rogito 20 settembre 2001 è Carta Antioco.

Il convenuto Pascuzzo va dunque condannato a rimborsare all'attrice le spese di lite, che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1) dichiara la simulazione relativa soggettiva del rogito notarile del 20 settembre 2001 ed avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

a) appartamento per civile abitazione posto al piano primo della scala "B", con ingresso a sinistra per chi sale le scale, composto da tre vani oltre accessori, nonché locale autorimessa al piano terra, al quale si accede da strada comune, identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, **foglio 36, particelle:**

- **277 subalterno 26**, Nuova Strada di Penetrazione da via F.lli Rosselli snc, piano 1, categoria A2, classe 4, vani 4, 5, rendita catastale £. 877.500 (appartamento);
- **277 subalterno 14**, Nuova Strada di Penetrazione da via F.lli Rosselli snc, piano T, categoria C6, classe 4, mq. 21, rendita catastale £. 168.000 (locale autorimessa)

b) appartamento per civile abitazione posto al piano primo della scala "B", con ingresso a destra per chi sale le scale, composto da tre vani oltre accessori, nonché locale autorimessa al piano terra, al quale si accede da strada comune, identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa. **foglio 36, particelle:**

- **277 subalterno 27**, Nuova Strada di Penetrazione da via F.lli Rosselli snc, piano 1, categoria A2, classe 4, vani 4, 5, rendita catastale £. 877.500 (appartamento);
- **277 subalterno 19**, Nuova Strada di Penetrazione da via F.lli Rosselli snc, piano T, categoria C6, classe 4, mq. 21, rendita catastale £. 168.000 (locale autorimessa);



c) appartamento per civile abitazione posto al piano terzo della scala "B", con ingresso a sinistra per chi sale le scale, composto da tre vani oltre accessori e sovrastante soffitta sottotetto, nonché locale autorimessa al piano terra, al quale si accede da strada comune, identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, **foglio 36, particelle:**

- **277 subalterno 38**, Nuova Strada di Penetrazione da via F.lli Rosselli snc, piani 3-4, categoria A2, classe 4, vani 4, 5, rendita catastale £. 877.500 (appartamento);

- **277 subalterno 13**, Nuova Strada di Penetrazione da via F.lli Rosselli snc, piano T, categoria C6, classe 4, mq. 18, rendita catastale £. 144.000 (locale autorimessa);

d) appartamento per civile abitazione posto al piano terzo della scala "B", con ingresso a destra per chi sale le scale, composto da tre vani oltre accessori e sovrastante soffitta sottotetto, nonché locale autorimessa al piano terra, al quale si accede da strada comune, identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, **foglio 36, particelle:**

- **277 subalterno 39**, Nuova Strada di Penetrazione da via F.lli Rosselli snc, piani 3-4, categoria A2, classe 4, vani 4, 5, rendita catastale £. 877.500 (appartamento);


- **277 subalterno 12**, Nuova Strada di Penetrazione da via F.lli Rosselli snc, piano T, categoria C6, classe 4, mq. 18, rendita catastale £. 144.000 (locale autorimessa);

2) conseguentemente, accertare e dichiarare la simulazione relativa del contratto notarile di compravendita del 20 settembre 2001, di cui al punto che precede, accertando e dichiarando altresì che i beni immobili sopra descritti sono a tutti gli effetti di proprietà di Antioco Carta;

3) ordinare al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Firenze la trascrizione della emananda sentenza.

Con vittoria di spese, diritti e onorari compreso il 10% ai sensi dell'art. 15 della Tariffa professionale, oltre all'IVA e alla CPA.



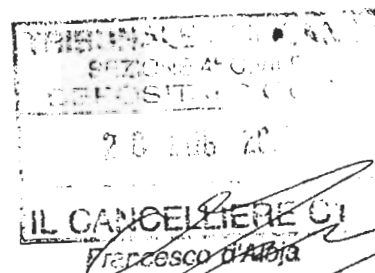
V<sup>o</sup> 1/12/04  
gl G.U.  


- 2) dichiara per l'effetto che i beni immobili di cui al precedente capo 1) sono di proprietà di Carta Antioco ;
- 3) ordina al competente Ufficio del Territorio – con esonero da ogni sua responsabilità – di provvedere alla trascrizione della presente sentenza;
- 4) condanna il convenuto sig. Alessandro Pascuzzo a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in € 908,72= per spese, € 3.767,59= per diritti ed € 13.500,00= per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 22.07.05.

Il Giudice

*Al. L. Padova*



**Tribunale di Milano - Sentenza 28 luglio 2005, n. 8726**  
(Giudice Padova)

**Vendita**

**Vendita - interposizione fittizia di persone - nozione - presupposti - simulazione relativa - configurabilità - partecipazione della controparte all'accordo simulario - partecipazione della controparte all'accordo simulario - necessità (art. 1415 c.c.) - tutela del terzo estraneo - onere della prova dell'accordo simulatorio - prova testimoniale - ammissibilità - limiti - fattispecie (art. 1417 c.c.)**

L'interposizione fittizia di persona ha come indispensabile presupposto l'accordo simulatorio fra i tre soggetti che vi partecipano (contraente apparente, contraente effettivo, controparte): occorre quindi che l'altro contraente non soltanto sia informato dell'intesa raggiunta tra interponente ed interposto, ma dia ad essa la propria consapevole adesione, sicché il negozio si conclude con la costituzione di un vincolo contrattuale dal quale il prestanome resta nella sostanza escluso.

In tema di compravendita immobiliare la prova dell'interposizione fittizia - che si ha quando la proprietà del bene viene simultaneamente intestata a persona diversa dall'effettivo acquirente, con la partecipazione del venditore, il quale è consapevole che il vero compratore è il terzo, nei cui confronti assume diritti ed obblighi - è soggetta (rientrando pur sempre fra i casi di simulazione relativa) ai fini di cui all'art. 1417 c.c., nel senso che l'accordo simulatorio deve necessariamente risultare da atto scritto, se fatto valere nei rapporti tra le parti, mentre può essere provato mediante testimoni o presunzioni solo - come nel caso di specie - se fatto valere da terzi o da creditori oppure se viene dedotta l'illiceità del negozio dissimulato. Il soggetto terzo rispetto al contratto che si allega simulato per simulazione relativa soggettiva ed al contempo creditore dell'interponente, è onerato della prova - che può dare per testimoni ovvero per presunzioni - dell'accordo simulatorio tra l'interponente e l'interposta e della partecipazione consapevole ad esso da parte dell'altro contraente (fattispecie relativa ad un accordo simulatorio a tre - in una compravendita immobiliare - in danno di una banca creditrice che, a seguito dell'interposizione fittizia aveva visto venir meno la propria garanzia).