

Sent. 5661/2019
Orom. 2194/2019
Rep. 6073/2019

Sentenza n. 5661/2019 pubbl. il 15/03/2019

RG n. 56093/2015

Repert. n. 6073/2019 del 15/03/2019



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE X**

in persona del Giudice unico, dott. Vincenzo Picaro,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, iscritta al n° 56093/2015 RG del Tribunale di Roma, trattenuta in decisione all'udienza del 15.1.2019, con concessione del termine di giorni 28 per il deposito di comparse conclusionali e di successivo termine di giorni 20 per il deposito di memorie di replica, promossa da:

Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni, P. IVA 00053810149, con sede in Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16, in persona dei procuratori Luigino Negri e Gianfranco Piraino, che agiscono in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 3.4.2003 e successive modifiche, rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Mainetti, giusta delega in calce all'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Roma, Piazza Mazzini n: 27,

ATTRICE,

nei confronti di

S _____, residente in Roma,
rappresentata e difesa dall'avv. _____, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione, ed
elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in

CONVENUTA,

nonché nei confronti di

M i, E, nato a

CONVENUTO CONTUMACE,

avente ad oggetto: simulazione assoluta di contratto di compravendita.

Conclusioni per la Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni: "Piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, *contrauris reiectis*:

- in via principale, alternativamente, dichiarare assolutamente simulate, e come tali assolutamente inefficaci nei confronti della Banca Popolare di Sondrio, la compravendita immobiliare sottoscritta il 23.7.2014 in Roma, per atti Notaio Giovanni Parmegiani, rep. n. 92300, racc. n. 27524, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Roma 1- al n. 88445 di registro generale e n. 60307 di registro particolare (presentazione n. 248 del 5.8.2014), con il quale il sig. Gian Luigi Marrapese ha venduto alla sig.ra Ana Maria Stinga le porzioni immobiliari site in Roma, Via di Acilia n. 221 (l'appartamento in edificio denominato "T3" posto al piano terzo della scala C, distinto con il numero interno 2, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, w.c. ed un balcone a livello, ed il posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 198, della superficie di circa 12 mq), il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1113 (l'appartamento alla part. 3580, sub 602, z.c. 6, A/2, classe 7, di tre vani, r.c. € 573, 27, ed il posto auto alla part. 3683, sub 849, z.c. 6, C/6, classe 10, di 12 mq, r.c. € 35, 33), e la quietanza del prezzo ivi rilasciata dal venditore, con ogni conseguenza di legge;

- ovvero alternativamente, revocare ai sensi e per gli effetti di cui al 2901 c.c., l'atto di compravendita sottoscritto il 23.7.2014 in Roma, per atti Notaio Giovanni Parmegiani, rep. n. 92300, racc. n. 27524, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Roma 1- al n. 88445 di registro generale e n. 60307 di registro particolare (presentazione n. 248 del 5.8.2014), con il quale il sig. Gian Luigi Marrapese ha venduto alla sig.ra Ana Maria Stinga le porzioni immobiliari site in Roma, Via di Acilia n. 221 (l'appartamento in edificio denominato "T3" posto al piano terzo della scala C, distinto con il numero interno 2, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, w.c. ed un balcone a livello, ed il posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 198, della superficie di circa 12 mq), il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1113 (l'appartamento alla part. 3580, sub 602, z.c. 6, A/2, classe 7, di tre vani, r.c. € 573, 27, ed il posto auto alla part. 3683, sub 849, z.c. 6, C/6, classe 10, di 12 mq, r.c. € 35, 33), con ogni conseguenza di legge;

- in ogni caso, disporre tutti gli adempimenti di legge di trascrizione e/o annotazione connessi all'emananda sentenza presso l'agenzia del Territorio di Roma 1, oltre ogni altro effetto di legge;

- in via subordinata, qualora l'acquirente convenuta sig.ra Stinga avesse trascritto atto di trasferimento a terzi anteriormente alla trascrizione del presente atto di citazione, dichiarare comunque l'inefficacia nei confronti della Banca Popolare di Sondrio dell'atto di trasferimento *de quo*, condannando per l'effetto i convenuti, in solido tra loro, a ripetere in favore della Banca istante il controvalore della garanzia patrimoniale dispersa sino all'importo di € 403.713, 89, oltre interessi convenzionali come sopra indicati per i singoli rapporti, o al diverso importo che sarà ritenuto di giustizia, oltre interessi dalla domanda e rivalutazione monetaria, con espressa riserva di integrazione del contraddittorio nei confronti dei subacquirenti ovvero di separata azione nei loro confronti, con ogni conseguenza di legge. Con vittoria di spese e competenze e rimborso forfettario delle spese generali come per legge".

Conclusioni per § "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione:

- rigettare la domanda di revoca ex art. 2901 c.c. dell'atto di compravendita del 23.7.2014, trascritto in data 5.8.2014, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via di Acilia n. 221, perché infondata sia in fatto che in diritto, per le ragioni indicate in narrativa;

- rigettare la domanda di accertamento di simulazione ex art. 1417 c.c. dell'atto di compravendita del 23.7.2014, trascritto in data 5.8.2014, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via di Acilia n. 221, perché infondata sia in fatto che in diritto, per le ragioni indicate in narrativa;

- per l'effetto, anche per tutti gli ulteriori motivi di cui in narrativa ove non specificatamente richiamati all'interno delle presenti conclusioni, confermare l'efficacia dell'atto di compravendita del 23.7.2014, trascritto in data 5.8.2014, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via di Acilia n. 221. Con vittoria di spese e competenze di causa e di giudizio, oltre esborsi, rimborso forfettario, Iva e Cpa come per legge.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 15.4/6.5.2015 a M. _____ § i ex art. 143 c.p.c., ed il 20.10.2015 a S. _____ ex art. 143 c.p.c. in violazione del termine minimo a comparire (e successivamente in rinnovazione alla stessa il 15.2.2016 ex art. 140 c.p.c.) la Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni (per brevità, la Banca), promuoveva il presente giudizio esponendo di essere creditrice di M. _____ Gian Luigi dell'importo di € 403.713,89, di cui € 32.088,04 (oltre interessi convenzionali) relativi al saldo debitore della posizione a sofferenza n. 15709, connessa all'ex conto corrente n. 5011/68 intestato al M. _____ per il pagamento dei quali la Banca aveva ottenuto dal Tribunale di Roma la pronuncia del decreto ingiuntivo n. 27416/2014 del 10.11.2014 (notificato al M. _____ il 16.4.2015, dopo che il 21.5.2014 la Banca aveva a lui comunicato il recesso dal rapporto di conto corrente), € 22.810,95, dovuti da M. _____ in qualità di fideiussore della GLM Edizioni s.r.l. (di

cui € 14.766,91, oltre interessi convenzionali, relativi al saldo debitore della posizione a sofferenza n.15710, connessa all'ex conto corrente n. 6514/19, ed € 8.044,04 oltre interessi convenzionali, relativi al saldo debitore della posizione a sofferenza n.15710/2, connessa all'ex mutuo chirografario sottoscritto il 22.7.2010), per il pagamento dei quali la Banca aveva ottenuto dal Tribunale di Roma la pronuncia del decreto ingiuntivo n. 26462/2014 del 17.11.2014 (notificato al Marrapese il 28.3.2015, dopo che il 21.5.2015 la Banca aveva comunicato alla GLM Edizioni S.r.l. ed al M il recesso dal rapporto di conto corrente), ed € 348.814,90 (oltre interessi convenzionali), dovuti dal Marrapese in qualità di fideiussore della M = Editore s.r.l. (di cui € 105.289,83 relativi al saldo debitore della posizione a sofferenza n. 15708/1, connessa all'ex conto corrente n. 2087/54, garantito da fideiussione, ed €243.525,07 relativi al saldo debitore della posizione a sofferenza n. 15708/2, connessa all'ex mutuo chirografario sottoscritto il 30.4.2012, garantito da fideiussione); che il M : risultava debitore nei confronti della Banca dell'importo di € 403.713,89 già a partire dal periodo maggio- giugno 2014; che in data 23.7.2014 il M aveva alienato a S l'unico immobile di sua proprietà sito in Roma, via e che l'atto di compravendita era stato trascritto il 5.8.2014; che sussistevano tutti i presupposti richiesti dall'art. 2901 c.c. per l'accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria, ed in particolare l'esistenza di un credito della Banca anteriore all'atto di alienazione, *l'eventus damni* (rappresentato dal fatto che l'immobile alienato era l'unico di proprietà del Marrapese), la consapevolezza del M : della sua posizione debitoria e di arrecare con l'alienazione del suo unico bene immobile un pregiudizio alle ragioni della Banca, e la consapevolezza da parte della terza acquirente Stinga di arrecare con la compravendita un pregiudizio alle ragioni dei creditori del M: (consapevolezza che poteva essere dedotta dall'esiguità del prezzo corrisposto per l'acquisto e dalle anomale modalità di pagamento dello stesso); che in via subordinata, sussistevano anche tutti i presupposti per l'accertamento della simulazione assoluta dell'atto di compravendita; che la volontà simulata delle parti poteva essere dedotta dalle tempistiche della conclusione del contratto (appena due mesi dopo la formalizzazione dei recessi dai rapporti di conto corrente che il Marrapese intratteneva con la Banca), dall'esiguità del prezzo pagato per l'acquisto, dalle modalità di corresponsione dello stesso (€ 19.895,56 tramite assegno bancario che non risultava fosse stato effettivamente incassato dall'alienante, ed € 176.104,04 tramite accollo interno del mutuo acceso dal M: con la Banca Monte dei Paschi di Siena per l'acquisto dell'immobile), dal fatto che il M: avesse rinunciato all'ipoteca legale, e dal fatto che la Stinga non avesse trasferito la sua residenza nell'immobile acquistato (nonostante si fosse in tal senso obbligata nel contratto di compravendita ai fini della fruizione dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa); che i creditori dell'alienante erano ammessi a provare la volontà simulata delle parti del contratto di compravendita anche tramite presunzioni; che nel caso in cui prima della trascrizione della domanda giudiziale l'immobile fosse stato ulteriormente trasferito a

terzi, i convenuti dovevano essere condannati al risarcimento del danno subito dalla Banca, pari ad €403.713, 89.

In base a tali premesse, la Banca Popolare di Sondrio chiedeva di dichiarare inefficace nei suoi confronti ex art. 2901 c.c. l'atto di compravendita avente ad oggetto l'immobile di Roma, via stipulato tra M _____ e S _____ il 23.7.2014, in via subordinata di accertare la simulazione assoluta di suddetto atto, ed in via ulteriormente subordinata di condannare i convenuti in solido al risarcimento del danno subito, pari ad € 403.713, 89.

All'udienza di prima comparizione del 26.1.2016, il sottoscritto Giudice dichiarava la contumacia di M _____ e rilevato che la notifica dell'atto di citazione nei confronti di S _____ era stata effettuata in violazione del termine minimo a comparire di cui all'art. 163 *bis* c.p.c., ordinava la rinnovazione della stessa, invitando contestualmente parte attrice a chiarire in che modo potesse essere proposta l'azione di simulazione in via subordinata rispetto a quella revocatoria, necessariamente implicante la validità dell'atto e la sola inefficacia relativa dello stesso.

Effettuata da parte della Banca Popolare di Sondrio la rinnovazione della notifica dell'atto di citazione nei confronti di S _____ (notifica perfezionatasi il 15.2.2016 ex art. 140 c.p.c.), all'udienza del 31.5.2016 l'attrice rilevava che la Corte di Cassazione aveva più volte affermato il principio secondo il quale la proposizione dell'azione di simulazione assoluta in via subordinata rispetto a quella revocatoria ordinaria era perfettamente ammissibile, e che gli effetti dell'accoglimento dell'azione revocatoria (ovverosia l'inopponibilità dell'alienazione impugnata nei soli confronti del creditore attore) giustificavano che tale domanda fosse articolata in via principale rispetto a quella di simulazione proposta nel medesimo processo, e questo Giudice, dichiarata la contumacia di Stinga Ana Maria e concessi i termini ex art. 183, comma VI, c.p.c., ribadiva che tra una domanda implicante la validità dell'atto impugnato e la sola inefficacia relativa dello stesso (come quella revocatoria ordinaria) e l'azione di simulazione del medesimo atto, esisteva un rapporto di incompatibilità logica, che poteva portare a richieste alternative, o alla proposizione dell'azione revocatoria ordinaria in via subordinata in ipotesi di rigetto della domanda di simulazione proposta in via principale.

Con la memoria ex art. 183, comma VI, n. 1, c.p.c., la Banca Popolare di Sondrio precisava le sue domande, concludendo nei termini in epigrafe trascritti.

Articolate dall'attrice le richieste istruttorie, con ordinanza riservata del 15/16.11.2015 il sottoscritto Giudice autorizzava la Banca Popolare di Sondrio a richiedere per ragioni di giustizia alla Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. copia del contratto di mutuo concluso con la Terrazza del Presidente 2004 s.r.l. il 27.9.2005 e del successivo frazionamento in quote dello stesso del 3.4.2007, e copia della situazione contabile relativa al pagamento di tale mutuo limitatamente all'appartamento oggetto del presente giudizio, ed a richiedere alla Banca Popolare di Milano per ragioni di giustizia copia degli estratti del conto corrente intestato a S _____ sul quale era stato tratto l'assegno bancario

n.0543812075-01 dall'1.1.2014 al 9.6.2015, disponeva l'espletamento di CTU e nominava l'architetto _____ per determinare il valore dell'immobile *de quo* alla data del 23.7.2014, mentre rigettava in quanto generiche le ulteriori richieste istruttorie formulate dalla Banca Popolare di Sondrio.

All'udienza del 23.2.2017, l'architetto _____ dichiarava di avere in corso un mutuo con la Banca Popolare di Sondrio ed il sottoscritto Giudice, ritenuto inopportuno il conferimento dell'incarico di CTU in ragione del vincolo contrattuale esistente tra la Banca e l'architetto (_____, disponeva la sostituzione del CTU nominato con l'architetto (_____, rinviando per il conferimento dell'incarico a tale ultimo CTU all'udienza straordinaria extracalendaro del 30.2.2017, al termine della quale rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 13.12.2018.

Si costituiva il 30.9.2017, e dunque tardivamente, S _____ che esponeva di aver acquistato l'immobile di Roma, via di Acilia n. 221, in totale buona fede, senza essere a conoscenza del credito vantato dalla Banca Popolare di Sondrio nei confronti del Marrapese; che la trascrizione dell'acquisto era stata effettuata il 5.8.2014, ben 14 mesi prima della trascrizione dell'odierna domanda giudiziale (avvenuta il 20.10.2015); che il corrispettivo fissato per la compravendita era assolutamente conforme al valore di mercato dello stesso, così come accertato dal CTU _____ nel corso del giudizio); che il prezzo di € 196.000,00 indicato nel contratto di compravendita era stato integralmente pagato dalla S _____, in parte (€ 19.895,96) mediante assegno bancario, ed in parte (€176.104,04) tramite accollo del mutuo che il Marrapese aveva stipulato con la Banca Monte dei Paschi di Siena per l'acquisto dell'immobile, e che oltre all'importo contrattualmente pattuito la convenuta acquirente aveva anche corrisposto alla banca mutuante l'importo di € 14.496,95, pari alle rate del mutuo scadute e non saldate dal M _____ al momento della compravendita del luglio del 2014, oltre agli interessi di mora; che dunque il prezzo effettivamente pagato per l'acquisto dell'immobile di Roma, via di Acilia n. 221, era stato di complessivi € 210.496,95, un valore perfettamente adeguato a quello indicato dal CTU _____ nella sua relazione; che la Stinga aveva trasferito la sua residenza nell'immobile compravenduto l'8.10.2015, anteriormente alla scadenza del termine ultimo di 18 mesi dall'acquisto indicato nel contratto di compravendita, e che dunque non corrispondeva al vero quanto sostenuto da parte attrice in merito alla presunta volontà fittizia della convenuta di abitare l'immobile acquistato; che la Stinga pagava regolarmente le spese condominiali dell'immobile acquistato, ed aveva altresì attivato un contratto di fornitura di energia elettrica; che un'ulteriore conferma del fatto che la Stinga avesse effettivamente trasferito la propria residenza nell'immobile di Roma, via di Acilia n. 221, era costituita dalla circostanza che era stata la convenuta ad aprire la porta al CTU _____ nel momento in cui questi aveva dovuto visionare l'appartamento; che la Banca Popolare di Sondrio non aveva fornito alcun elemento di prova che suffragasse la tesi della simulazione del contratto di compravendita stipulato tra la S _____ ed il M _____ a luglio del 2014.

In base a tali premesse, S _____ concludeva nei termini in epigrafe trascritti.

All'udienza del 13.12.2018, il sottoscritto Giudice disponeva lo stralcio per tardività dei documenti allegati da S _____ alla comparsa di costituzione e risposta (ad eccezione dei documenti 5, 7, 8, 9, sopravvenuti alla scadenza dei termini istruttori concessi, e per i quali veniva dunque disposta la rimessione in termini), e concedeva alla parte attrice termine di giorni 30 per controdedurre alla costituzione tardiva di Stinga Ana Maria.

Con le note autorizzate depositate il 10.1.2019, la Banca Popolare di Sondrio controdeduceva che l'anteriorità della trascrizione della compravendita rispetto alla domanda giudiziale introdotta dalla Banca non escludeva la conoscenza in capo all'acquirente del pregiudizio che l'atto avrebbe potuto arrecare alle ragioni dei creditori del M _____ tanto più che non era possibile avanzare domanda di simulazione o di revocatoria relativamente ad un atto non ancora stipulato; che la Stinga non aveva fornito alcun elemento di prova in merito all'effettiva corresponsione al M _____ di € 19.895,96 tramite assegno bancario, e che anzi all'esito delle informazioni raccolte presso la Banca Popolare di Milano era risultato che l'assegno non era mai stato incassato ed era ancora in circolazione; che dalle informazioni raccolte presso la Banca Monte dei Paschi di Siena era risultato che alcune delle rate successive alla stipulazione del contratto di compravendita (quelle da luglio a novembre del 2014) erano state pagate direttamente dal M _____ e non dalla S _____ che dalla documentazione prodotta dalla convenuta (pur stralciata nel corso dell'udienza del 13.12.2018) era possibile evincere che i pagamenti delle rate di mutuo dalla scadenza del 31.10.2013 erano state pagate solo a far data dal 25.6.2015, a distanza di un anno dalla compravendita del luglio del 2014; che solo a partire dal 31.8.2015 (e dunque in data successiva all'instaurazione del presente giudizio), il pagamento del mutuo da parte della Stinga era divenuto regolare; che anche lo spostamento di residenza nell'immobile di Roma,

_____ , era stato effettuato dalla Stinga in un momento successivo all'instaurazione del presente giudizio; che lo spostamento della residenza anagrafica della S _____ non provava che la convenuta risiedesse effettivamente nell'immobile acquistato; che la St _____ aveva prodotto solo le ricevute di pagamento delle rate condominiali relative al 2017, e non anche agli anni precedenti.

Acquisita la CTU dell'architetto _____ , all'udienza del 15.1.2019, sulle conclusioni in epigrafe trascritte, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione di termine di giorni 28 per il deposito di comparse conclusionali e successivo di giorni 20 per repliche.

Preliminarmente si osserva che tra quelle formulate da parte attrice in via alternativa, la domanda meritevole di trattazione prioritaria è quella di accertamento della simulazione assoluta della compravendita stipulata tra M: _____ e S _____ i in data 23.7.2014, domanda che incide direttamente sulla validità del contratto in questione, al contrario dell'azione revocatoria che presuppone l'esistenza di un contratto valido a tutti gli effetti, ma inopponibile al creditore vittorioso.

Venendo al merito della domanda avanzata dalla Banca Popolare di Sondrio di simulazione assoluta del contratto di compravendita stipulato tra Matrippese Gian Luigi e Stinga Ana Maria in data 23.7.2014, si

rammenta che in materia di simulazione contrattuale, fermo restando il principio generale di cui all'art. 2697 c.c. secondo il quale l'*onus probandi* dell'intesa simulatoria grava su chi ne allega l'esistenza, il codice civile detta un diverso regime probatorio a seconda che ad agire per l'accertamento dell'invalidità contrattuale siano direttamente le parti che hanno posto in essere il negozio simulato, o soggetti terzi, loro eredi agenti per la riduzione, o aventi causa, i quali assai difficilmente potrebbero avere accesso ai documenti contenenti la dichiarazione di volontà necessaria a porre nel nulla quella contenuta nel contratto simulato. In considerazione di tale difficoltà di reperimento, l'art. 1417 c.c., così come interpretato dalla costante giurisprudenza della Corte di Cassazione (vedi, *ex multis*, Cass. n. 5765 del 17.3.2005), stabilisce una serie di deroghe ai divieti probatori degli artt. 2722 c.c. e 2729 c.c., consentendo alle parti di provare l'esistenza dell'accordo simulatorio con qualsiasi mezzo, comprese le presunzioni, purché si tratti di presunzioni "*gravi, precise e concordanti*" ai sensi dell'art. 2729 c.c.

Nel caso sottoposto a decisione, varie sono le circostanze che consentono di ritenere che il contratto di compravendita del 23.7.2014 con il quale M. _____ ha trasferito a S. _____ la proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, _____, sia in realtà un contratto simulato, uno strumento fittizio attraverso il quale il M. _____ ha inteso sottrarre al suo patrimonio l'unico bene non di modico valore, con il precipuo intento di vanificare la soddisfazione del credito vantato dall'odierna attrice.

Il principale indizio della volontà simulata delle parti del contratto di compravendita è costituito dall'entità del prezzo pattuito per il trasferimento della proprietà dell'immobile e dalle modalità della sua corresponsione. Dall'atto di compravendita del 23.7.2014 (vedi doc. 16 di parte attrice) emerge che i contraenti abbiano inteso fissare un corrispettivo per l'acquisto pari ad € 196.000,00, di cui € 19.895,96 asseritamente corrisposti dalla Stinga in data anteriore alla vendita tramite assegno bancario (della cui avvenuta ricezione viene data quietanza da parte venditrice in sede di rogito, come da art. 3 del contratto), ed € 176.104,04 per la corresponsione dei quali l'acquirente S. _____ si è assunta l'obbligo di pagare in luogo del venditore Marrapese le residue rate del mutuo da questi stipulato con la Banca Monte dei Paschi di Siena per l'acquisto dell'immobile *de quo*, a partire da quella in scadenza il 5.8.2014, ed incluse le rate scadute e non pagate alla data del rogito.

Con riguardo al prezzo pattuito, si osserva innanzitutto che la circostanza che le parti abbiano attestato in un atto pubblico l'avvenuto pagamento degli € 19.895,96 (art. 3 del contratto di compravendita, nella parte relativa alla quietanza di pagamento) non appare decisiva, dal momento che l'efficacia dell'atto pubblico riguarda la provenienza delle dichiarazioni e degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza, ma non l'intrinseca verità e sincerità di quelle dichiarazioni e neppure la rispondenza di quei fatti alla reale intenzione delle parti, sicché l'una e l'altra ben possono essere contrastati con ogni mezzo di prova nei casi contemplati dall'art. 1417 c.c. (vedi in tal senso Cass. n. 7500/1998). In particolare, nel caso sottoposto a decisione, la richiesta di esibizione di copia degli

estratti del contro corrente intestato a S _____ avanzata nei confronti della Banca Popolare di Milano, ha consentito di accertare che l'assegno bancario n. 0543812075-01 emesso dalla Stinga per il saldo degli € 19.895, 96, non è stato mai incassato dal M _____ risultando tutt'ora in circolazione, e d'altronde la Stinga non ha fornito alcun elemento idoneo ad attestare l'avvenuto pagamento con modalità alternative della cifra asseritamente corrisposta a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto dell'immobile di Roma, via di Acilia n. 221.

S _____ ha sostenuto che oltre al prezzo contrattualmente pattuito di € 196.000,00, avrebbe corrisposto alla Banca Monte dei Paschi di Siena ulteriori € 14.496,95, pari alle rate scadute, ma non ancora saldate alla data del rogito, del mutuo stipulato dal M _____ per l'acquisto dell'immobile di Roma, _____ (oltre ad interessi di mora), e tuttavia anche tale circostanza non trova alcun riscontro probatorio nei documenti depositati dalla Stinga con la sua costituzione tardiva e non stralciati perché tardivi.

Quanto ai residui € 176.104,04 (che la S _____ avrebbe dovuto corrispondere al M _____ : tramite accollo del mutuo da questi stipulato con la Banca Monte dei Paschi di Siena), si osserva che l'istituto dell'accollo di cui all'art. 1273 c.c. consiste nella mera assunzione di un debito altrui, senza contestuale versamento di alcun anticipo o corrispettivo, e che peraltro nel caso sottoposto a decisione quello pattuito dalla parti è stato un mero accollo interno e non liberatorio, con possibilità per la Banca mutuante di rivolgersi in qualsiasi momento all'accollato/venditore (il M _____) per ottenere il saldo delle rate in scadenza senza necessità di rifarsi preventivamente sul patrimonio dell'accollante/acquirente (la S _____). Se a ciò si aggiunge che il M _____ ha espressamente rinunciato al beneficio dell'ipoteca legale (art. 3 del contratto di compravendita), e che non risulta dunque titolare di alcuna garanzia in merito all'effettivo adempimento della Stinga all'obbligo di corrispondere in suo luogo le rate del mutuo stipulato con la Banca Monte dei Paschi di Siena, e che come documentalmente provato dalla Banca Popolare di Sondrio le prime rate successive alla stipula del contratto di compravendita (quelle in scadenza da luglio a novembre del 2014) sono state saldate direttamente dal Marrapese e non dalla Stinga, ciò che emerge è che a fronte di un immediato trasferimento della proprietà dell'immobile di Roma, via di Acilia n. 221, i contraenti abbiano voluto realizzare una mera apparenza di passaggio di denaro, e che l'immobile *de quo* sia stato di fatto acquistato senza pagamento di alcun effettivo corrispettivo, a fronte della mera assunzione di un obbligo, non comunicata né accettata dalla banca mutuante ed in assenza di qualsiasi tipo di garanzia.

Se si considera che la causa del contratto di compravendita viene tradizionalmente inquadrata nello scambio di una cosa a fronte del pagamento di un corrispettivo, non può che concludersi che il M _____ e la S _____ non abbiano inteso realizzare un effettivo trasferimento dell'immobile di Roma, via di Acilia n. 221, ma abbiano piuttosto simulato la volontà manifestata nel contratto di compravendita al fine di sottrarre l'immobile *de quo* (l'unico di proprietà del Marrapese) dal patrimonio

aggredibile dai suoi creditori, peraltro in un momento sicuramente successivo a quello in cui, a seguito delle comunicazioni della Banca Popolare di Sondrio aventi ad oggetto il recesso dai rapporti di conto corrente intestati al M (recessi conseguenti alla posizione a sofferenza del convenuto e dell'ingente debito derivatone, come da doc. 3, 8 e 9 di parte attrice), il B non poteva non essere a conoscenza delle pretese vantate dall'attrice.

Le circostanze temporali della stipulazione dell'atto di compravendita subito dopo le comunicazioni di recesso della banca attrice che preludevano al recupero dell'ingente debito maturato dal Marrapese, l'entità del prezzo pattuito (inferiore al valore dell'immobile, stimato dal CTU in complessivi € 214.063,37), la circostanza che nulla sia stato pagato nell'immediatezza della compravendita e che malgrado ciò il M abbia rinunciato all'ipoteca legale senza neppure avere garanzie del pagamento del debito che la S si era accollato peraltro senza la partecipazione della banca mutuante, il fatto che la S abbia trasferito la propria residenza nell'immobile compravenduto oltre un anno dopo la stipulazione del rogito e solo a seguito dell'instaurazione del presente giudizio (dal che è possibile desumere la mancanza di un effettivo interesse della convenuta ad abitare l'immobile acquistato), e che le prime rate del mutuo dopo la compravendita e fino a quella di novembre 2014 compresa siano state pagate dal M e non dalla S (vedi comunicazione della Monte dei Paschi di Siena del 15.9.2017), sono tutti indizi gravi, precisi e concordanti nel senso dell'esistenza di un accordo simulatorio tra il Marrapese e la Stinga, e comportano l'accoglimento della domanda avanzata dalla Banca Popolare di Sondrio di accertamento della simulazione assoluta del contratto di compravendita stipulato tra tali soggetti il 23.7.2014, con conseguente dichiarazione dell'invalidità dello stesso. La dichiarazione di invalidità del contratto di compravendita stipulato il 23.7.2014 tra M e S comporta che l'immobile di Roma, via di /

debba essere considerato ancora di proprietà di M.

Ai sensi dell'art. 2643, n. 14, c.c. va ordinato all'agenzia delle entrate, Ufficio di Roma Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 1 di procedere alla trascrizione del capo della sentenza di accertamento della simulazione assoluta dell'atto di compravendita del notaio F del 23.7.2014 (rep. 92300, racc. 27524), al numero registro generale 88445, numero registro particolate 60307, ed agli adempimenti consequenziali.

In base al principio della soccombenza, le spese del CTU (liquidate in complessivi €1.804,47 di cui € 28,28 per rimborso spese ed € 1.776,19 per compensi ex art. 13, comma I, D.M. 30.5.2002, oltre IVA e contributi come per legge, e poste in via provvisoria a carico della parte attrice, vanno poste a carico dei convenuti in solido, col conseguente obbligo restitutorio a favore della Banca Popolare di Sondrio per quanto dalla stessa anticipato.

In base allo stesso principio i convenuti vanno condannati in solido al pagamento delle spese processuali, che tenendo conto del valore della controversia e delle tariffe forensi del D.M. n. 55/2014,

come modificato dal D.M. n. 37/2018, si determinano in € 1.323,10 per spese vive ed in € 7.795,00 per compensi (di cui € 1.1215 per fase di studio, € 775,00 per fase introduttiva, € 3.780,00 per fase istruttoria/di trattazione, ed € 2.025,00 per fase decisionale, calcolate in misura minima in quanto vi è stata solo la CTU), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sezione X, in persona del Giudice unico dott. Vincenzo Picaro, definitivamente pronunciando sulle domande avanzate dalla Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni, con atto di citazione notificato il 15.4/6.5.2015 a M _____ ed il 15.2.2016 a S _____, ogni contraria istanza, eccezione, o deduzione respinta, così provvede:

1) Accoglie la domanda della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni, di accertamento della simulazione assoluta avvenuta tra M _____ e S _____, per l'effetto, dichiara la nullità del contratto di compravendita stipulato il 23.7.2014, per atto del notaio _____ rep. 92300, racc. 27524, con il quale M _____ ha trasferito a S _____ la proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, _____, riportata nel catasto

posto auto), trascritto presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 1 il 5.8.2014 al numero registro generale 88445, numero registro particolare 60307;

3) Visto l'art. 2643 n. 14) c.c. ordina all'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 1 di procedere alla trascrizione del precedente capo della sentenza ed agli adempimenti consequenziali;

5) Pone a carico di M _____ e S _____ in solido le spese del CTU _____ liquidate in complessivi € 1.804,47, di cui € 28,28 per rimborso spese ed € 11.776,19 per compensi, oltre IVA e contributi come per legge, poste in via provvisoria a carico della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni;

6) Condanna M _____ e S _____ in solido al pagamento in favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni, delle spese processuali liquidate in € 1.323,10 per spese vive ed in € 7.795,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

Roma, 12.3.2018

Il Giudice Unico

dott. Vincenzo Picaro

Vincenzo Picaro

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria
5 MAR. 2018
Roma, il _____



Funzionario Giudiziaro
Dott.ssa Emilia Rau

Emilia Rau

Il Funzionario Giudiziaro
Dott.ssa Emilia Rau

Emilia Rau