

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Consigliere giuridico Presidenza Consiglio dei Ministri) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

---

## **Ammissibile l'intervento volontario autonomo del terzo creditore del promittente venditore**

*E' ammissibile l'intervento volontario autonomo del terzo creditore del promittente venditore nel giudizio instaurato per l'adempimento coattivo degli obblighi derivanti da un preliminare di vendita, giacché il creditore fa valere un proprio interesse al fine di paralizzare nei suoi confronti gli effetti depauperativi dell'emananda sentenza e propone una propria domanda.*

### **Tribunale di Padova, sezione seconda, sentenza del 12.6.2013**

*...omissis...*

L'eccezione di inammissibilità dell'intervento spiegato da Aspiag Service s.r.l. non è fondata.

E' ammissibile, infatti, l'intervento volontario autonomo del terzo creditore del promittente venditore nel giudizio instaurato per l'adempimento coattivo degli obblighi derivanti da un preliminare di vendita, poiché il creditore fa valere un proprio interesse al fine di paralizzare nei suoi confronti gli effetti depauperativi dell'emananda sentenza e propone una propria domanda (cfr. in motivazione Cass. 28.9.2011 n. 19804).

Il credito vantato da Aspiag rileva ai soli fini della valutazione dell'interesse ad intervenire del terzo, ma il relativo accertamento non forma oggetto del presente procedimento, in quanto già oggetto di separato giudizio davanti all'intestato Tribunale, nelle more definito con sentenza depositata in data 9.9.2009 favorevole alla terza interveniente, che ha per l'effetto promosso

procedimento esecutivo nel corso del quale è stata disposta la vendita all'asta dell'immobile oggetto di causa ( v. dichiarazioni a verbale di udienza del 9.2.2011, ordinanza di vendita del 16.11.2011 del G.E. nel proc. 288/2010 Es. e documentazione prodotta da Aspiag all'udienza di precisazione delle conclusioni, ammissibile in quanto formata dopo la scadenza dei termini istruttori).

Le risultanze dell'istruttoria non consentono l'accoglimento della domanda attorea, peraltro reso impossibile dalla soggezione del bene a procedura esecutiva, mentre può trovare accoglimento la domanda di simulazione proposta dalla terza intervenuta.

E' pacifico che la prova della simulazione possa essere data dai terzi anche per presunzioni ai sensi degli artt. 1417 e 2729 c.c.

Nella fattispecie, va premesso che il preliminare azionato dall'attrice, datato 25.6.2005, non ha data certa quanto al momento di conclusione dell'atto, mentre vi è certezza sulla data di registrazione, avvenuta in data 15.7.2005.

Sull'immobile alla data di registrazione del preliminare era già stata costituita ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario concluso in data 27.6.2005 dal debitore T.M. ( doc. 4 attoreo).

La prova della simulazione del contratto preliminare concluso tra le parti deve reputarsi raggiunta sulla base delle seguenti presunzioni gravi, precise e concordanti:

- il prezzo di compravendita è stato pattuito in Euro 200.000,00, di gran lunga inferiore al valore di stima accertato nel procedimento esecutivo n. 288/2010, che ha consentito di stabilire il valore del lotto, al fine della determinazione del prezzo base d'asta, in Euro 351.000,00 ( v. ordinanza di vendita del G.E. e relazione del c.t.u. geom. Grigio, prodotti all'udienza del 29.11.2012 da Aspiag);

- le parti sono legate da stretto vincolo di parentela, essendo fratello e sorella;

- l'azione ex art. 2932 c.c. è stata proposta dall'attrice prima della scadenza del termine previsto nel preliminare ( 30.9.2005), senza essere preceduta da alcun invito formale a procedere al rogito davanti al Notaio;

- il preliminare è stato registrato pochi giorni dopo la conclusione del mutuo fondiario ipotecario contratto da T.M., in un periodo in cui si era consolidata una posizione debitoria del promittente venditore nei confronti di Aspiag;

- nonostante l'ordine di esibizione del g.i., né l'attrice né il convenuto hanno prodotto documentazione bancaria comprovante il pagamento della somma asseritamente già versata in acconto dalla promissaria acquirente;

- a fronte delle contestazioni del terzo intervenuto e dello specifico ordine di

esibizione, nessun valore probatorio può attribuirsi alla quietanza prodotta dall'attrice di Euro 100.000 asseritamente rilasciata dal convenuto. Trattasi di un importo assoggettato per la sua entità ai divieti della normativa antiriciclaggio e alla conseguente necessità di una traccia documentale dell'effettivo versamento ( cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 11144 del 13/05/2009, Cass. sent. n. 14481 del 2005 sulla simulazione della quietanza). Chi paga utilizzando somme così rilevanti (e tale non può non essere considerata la somma di Euro 100.000,00), normalmente è in grado di fornire precisazioni in relazione alle modalità della sua acquisizione o prelievo e della sua provenienza, nella fattispecie non fornite neppure di fronte a un ordine del giudice;

- neppure può ritenersi sufficiente la copia del bonifico allegata dall'attrice sub doc. 3, riferito alla sola somma di Euro 50.000,00, ed effettuato pochi giorni prima della notifica dell'atto di citazione, allorquando era già gravante sul bene immobile l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo fondiario;

- quanto al bonifico di Euro 40.000 del 19.8.2005 allegato dal solo convenuto e neppure menzionato dall'attrice, trattasi di operazione effettuata addirittura dopo la notifica dell'atto di citazione, nel quale l'attrice si è dichiarata debitrice della somma di Euro 10.000,00 e ha chiesto la condanna del fratello a versarle la somma necessaria ad estinguere l'ipoteca costituita a garanzia del mutuo contratto con il Banco di Brescia;

- il convenuto, inizialmente rimasto contumace, si è costituito solo dopo l'intervento del terzo creditore, e ha svolto difese contraddittorie nei confronti della domanda attorea, deducendo nella comparsa di risposta di aver ricevuto solo la somma di Euro 170.000,00, per poi dichiarare nella memoria istruttoria di aver ricevuto Euro 90.000,00, rinunciando alla domanda di condanna al pagamento di Euro 30.000,00, e ancora dichiarare in sede di interrogatorio formale di aver ricevuto Euro 190.000 e infine insistere in sede di precisazione delle conclusioni nuovamente per la condanna dell'attrice al versamento della somma di Euro 30.000,00.

- Con nota inviata al terzo creditore tramite il proprio procuratore, il convenuto T.M. in data 24-5-2006 ha intimato al terzo intervenuto la cancellazione dell'iscrizione di ipoteca sul bene immobile evidenziando di aver chiesto un finanziamento bancario, circostanza indicativa del perdurante interesse del T.M. a rimanere proprietario del bene immobile promesso in vendita.

Sulla base di tutte le ragioni esposte la domanda attorea deve essere rigettata e va dichiarata la simulazione assoluta del contratto preliminare azionato in giudizio.

Le spese vanno compensate nei rapporti tra attrice e convenuto, mentre seguono la soccombenza nei rapporti con il terzo chiamato e sono liquidate come da dispositivo sulla base del D.M. 20 luglio 2012, n. 140, trattandosi di processo non ancora concluso alla data del 23 agosto 2012 (cfr. Cass., s.u., 12.10.12, n. 17405).

p.q.m.

Il Tribunale di Padova, definitivamente pronunciando nella presente controversia, disattesa ogni diversa istanza ed eccezione,

Rigetta la domanda attorca e ordina la cancellazione della trascrizione della domanda, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Padova, in data 19.7.2005, n. 34321 reg. gen e 18855 reg. part.

Compensa le spese tra attrice e convenuto.

Accerta e dichiara la simulazione assoluta e la conseguente inefficacia del preliminare oggetto di causa relativo all'immobile sito in Saccolongo, censito al NCEU foglio 14, mappale 554 sub. 2 e 3.

Condanna l'attrice e il convenuto, in solido tra loro, a rifondere alla società ASPIAG Service s.r.l. le spese di lite, che liquida in Euro 9.000,00 per compenso, oltre iva e cpa .

Così deciso in Padova, il 21 febbraio 2013.

Depositata in Cancelleria il 12 giugno 2013.