
Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - 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) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - 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.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Azione revocatoria proposta dal creditore chirografario avverso la vendita di un bene ipotecato, eventus damni, dimostrazione della concreta possibilità di realizzo

Non può accogliersi l'orientamento secondo il quale la verifica della ricorrenza dell'eventus damni, quando la vendita concerna un bene ipotecato in favore di altri creditori, estranei alla causa ex art. 2901 c.c., va fatta in astratto. Viceversa merita di essere seguita un'orientamento che invita il giudice a fare una verifica circa la ricorrenza di un pregiudizio concreto per il creditore chirografario quando oggetto della vendita pregiudizievole ex art. 2901 c.c. sia un bene ipotecato: pregiudizio che deve presupporre che il creditore chirografario avesse una qualche probabilità di realizzo con la vendita coattiva del bene quantunque fosse colpito da ipoteca. Ad essere altrimenti, peraltro, il creditore chirografario potrebbe finire con l'aver una tutela più ampia di quella che avrebbe avuto se la vendita ex art. 2901 c.c. non fosse avvenuta.

NDR: In tal senso si veda Cassazione civile sez. III del 22/12/2015 n. 25733: "Nell'azione revocatoria ordinaria il presupposto costituito dal pregiudizio alle ragioni del creditore include anche il pericolo di danno, la cui valutazione è rimessa alla discrezionalità del giudice, sicché, qualora l'azione sia proposta da un creditore chirografario rispetto alla compravendita di un bene ipotecato, l'"*eventus damni*" va valutato con riguardo al potenziale conflitto tra l'attore, creditore chirografario, ed il creditore ipotecario, in relazione alla concreta possibilità di soddisfazione del primo rispetto all'entità della garanzia reale del secondo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva rigettato la domanda, perché l'attore, chirografario tardivamente intervenuto in una procedura esecutiva relativa all'immobile successivamente alienato, non avrebbe ricevuto alcunché in sede di ipotetico riparto per l'inidoneità dell'unica offerta presentata a soddisfare persino i crediti privilegiati".

Tribunale di Taranto, sezione seconda, sentenza del 29.9.2017, n. 2940

...omissis...

IL FONDAMENTO DELLA DOMANDA

L'I. S.p.A., quale procuratrice del Banco di Napoli, con atto di citazione notificato in data 30.10.2012, conveniva in giudizio i sig.ri Mi. T. e Me. T.

La società attrice affermava di essere creditrice nei confronti del primo convenuto di € 107.067,89 (valuta 04.11.2010), oltre accessori, in forza del D.I. n. 808/2012 Ing. del Tribunale di Taranto e del D.I. n. 208/2012 Ing. del Tribunale di Taranto – Sezione Distaccata di Martina Franca.

Decreti ingiuntivi divenuti definitivi per non essere seguita la rituale opposizione.

Il credito che fondava le due predette azioni monitorie risaliva, precisava l'istante, al mancato rientro di due finanziamenti concessi nel corso degli anni 2006 - 2010 alla Ditta individuale "*omissis* e per i quali il T. Mi. (marito di quest'ultima) si era costituito fideiussore.

Se non che, lamentava l'istante, il suddetto debitore si privava dell'unico bene immobile di cui era proprietario con atto pubblico dell'11.01.2008, a rogito Notaio *omissis* (rep. *omissis*), con il quale alienava in favore della propria figlia, sig.ra Me. T., l'abitazione situata in *omissis*, nonché l'intero terreno su cui quest'ultimo insiste.

I predetti immobili sono rispettivamente censiti nel Catasto Fabbricati *omissis*, per quanto riguarda l'abitazione; mentre l'intero terreno su cui detto fabbricato insiste è riportato nel Catasto Terreni *omissis*.

Secondo l'istante che il predetto atto dispositivo fosse stato posto in essere in pregiudizio delle proprie ragioni e che ricorresse la mala fede dei convenuti si desumeva dalla circostanza che i due convivessero prima e dopo la vendita: "...la T. Me. era a conoscenza della situazione economica del proprio genitore, ...nonché della volontà del Banco di Napoli di agire esecutivamente, e quindi cosciente della preordinazione dell'atto di alienazione degli immobili alla loro sottrazione anche per debiti successivamente maturati..."

Da qui la domanda ex art. 2901 c.c. di declaratoria di inefficacia della predetta vendita.

La domanda giudiziale veniva trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 22/02/2013 ai n.ri 4675 di registro generale e 3729 di registro particolare.

LA DIFESA DEI CONVENUTI

I convenuti precisavano in primo luogo che la terza acquirente non era a conoscenza, quando veniva stipulata la vendita qui impugnata, del debito esistente in capo al venditore; aggiungevano poi che in realtà aveva una residenza diversa da quella del padre.

In secondo luogo ricordavano che la sig.ra Me. T. acquistava il bene al prezzo di € 120.000,00 versando, contestualmente al rogito, la somma di € 928,54 in contanti e, per la restante somma a saldo di € 119.071,46, si accollava la corrispondente quota di mutuo in favore della Banca Popolare di Novara S.p.A, concesso con contratto di mutuo a rogito Notaio *omissis* datato 30.05.2007, garantito da ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in Taranto - in data 6.06.2007 al nr. 4500 part. per complessivi € 240.000,00.

Pertanto, l'acquirente, subentrando nel possesso e godimento dell'immobile ipotecato e succedendo in tutte le attività attive e passive originate dal rapporto di mutuo, si era obbligata al versamento di tutte le mensilità di ammortamento del mutuo nei confronti della Banca Popolare di Novara con inizio da quella a scadere del gennaio 2008(così veniva detto nell'atto pubblico di vendita).

Inoltre nell'atto di compravendita era chiaramente riportato che l'immobile "era gravato anche dalle seguenti formalità: a) Iscrizione ipotecaria dell'01.03.1994 al n.ro 334 part., a favore dell' *omissis*, per € 57.325,68; b) Iscrizione Ipotecaria del 06.06.2001 n.ro 1774 part., a favore della Banca IntesaBci per € 41.316,55".

Così stando le cose, argomentavano le difese convenute, la sig.ra T. Me. mai avrebbe potuto conoscere che il proprio atto di acquisto avvenuto nel 2008 avrebbe potuto arrecare pregiudizio alle eventuali ragioni creditorie del Banco di Napoli S.p.A.

Senza contare, aggiungevano le difese convenute, che in ogni caso mai la creditrice avrebbe potuto soddisfarsi sul ricavato della vendita forzata per la priorità delle già esistenti iscrizioni ipotecarie in favore del creditore privilegiato.

Concludevano per il rigetto della domanda.

IL PROCESSO

Concessi i termini di cui all'art. 183, co. VI, c.p.c., veniva poi ammessa la prova testimoniale.

Espletata la prova all'udienza del 31.05.2017 la causa veniva riservata per la decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

NELL'AZIONE REVOCATORIA PROPOSTA DAL CREDITORE CHIROGRAFARIO AVVERSO LA VENDITA DI UN BENE IPOTECATO L'EVENTUS DAMNI È RAPPRESENTATO DALLA DIMOSTRAZIONE DELLA CONCRETA POSSIBILITÀ DI REALIZZO

Emergeva pacificamente che i due beni oggetto dell'azione revocatoria risultavano colpiti da tre ipoteche.

In primo luogo quella concessa quando la Banca Popolare di Novara S.p.A, stipulava con il sig. Mi. T. un mutuo con rogito Notaio A. Armenio di Locorotondo datato 30.05.2007: ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in Taranto - in data 6.06.2007 al nr. 4500 part. per complessivi € 240.000,00.

E per il quale mutuo, a partire dalla rata che sarebbe scaduta il 31-01-2008, avveniva espressamente l'accollo da parte dell'acquirente; la quale infatti oltre a pagare, a titolo di prezzo della compravendita qui impugnata ex art. 2901 c.c., euro 928,54 in contanti al padre venditore, per il residuo prezzo di euro 119.071,47 si accollava appunto l'obbligazione di pagamento derivante dal suddetto mutuo, peraltro di originari euro 120.000,00.

In secondo luogo i beni in parola risultavano colpiti anche da altre due ipoteche: : a) Iscrizione ipotecaria dell'01.03.1994 al n.ro 334 part., a favore dell' *omissis*, per € 57.325,68; b) Iscrizione Ipotecaria del 06.06.2001 n.ro 1774 part., a favore della Banca IntesaBci per € 41.316,55". Per queste formalità pregiudizievoli nell'atto di vendita oggetto di azione ex art. 2901 c.c. invece l'obbligo di provvedere alla loro estinzione gravava sullo stesso venditore.

Tutto questo risulta in dettaglio specificato nell'atto notarile di vendita in parola.

Non si sa poi né dell'esito dell'accollo del mutuo, né di quest'ultima obbligazione gravante sul venditore(sul punto infatti nulla dicevano le parti).

Fin qui l'inquadramento della fattispecie in esame.

Occorre invece ora chiedersi se anche per il caso in esame così atteggiatosi ricorra l'eventus damni.

E' noto che in tema di revocatoria il presupposto dell'eventus damni si traduce anche nel solo pericolo che l'atto dispositivo pregiudizievole renda più difficoltoso il realizzo da parte del creditore; ragion per cui si afferma generalmente che sia suscettibile di revocatoria anche la vendita dell'unico bene immobile del debitore, pur se avvenuta al prezzo di mercato. Tanto purché naturalmente ricorra la mala fede del terzo acquirente: c.d. scientia damni o consilium fraudis e participatio fraudis, a seconda che l'atto sia successivo o precedente al sorgere del credito.

Quando però, come nel caso in esame, il bene risulti ipotecato, in tanto ricorre l'eventus damni in quanto il creditore chirografario che agisca in revocatoria dimostri(arg. ex art. 2697, I co., c.c.) una concreta probabilità di realizzo, nonostante la priorità nel soddisfacimento del ricavato della vendita forzata in capo ai creditori privilegiati.

E questa prova può darsi in diversi modi.

Ad esempio qualora si dimostri che il valore bene fosse superiore all'importo del credito ipotecato; nel caso in esame viceversa non è stato contestato la congruità del prezzo di vendita e quindi dell'accollo del mutuo. Anzi non si sa neanche l'esito delle altre due ipoteche per le quali il venditore si era

impegnato a cancellarle entro una certa data. Peraltro il valore delle tre ipoteche supera certamente il valore del bene(ma potrebbero ancora gravare sul bene, non avendo le parti al riguardo rilevato nulla).

Ancora la prova della concreta probabilità di realizzo nel caso in esame si sarebbe potuta dare qualora fosse stato dimostrato che il debitore in assenza della vendita sarebbe stato capace di estinguere da sé i crediti assistiti da ipoteche: come a dire che vi fosse l'intenzione di pregiudicare proprio le ragioni del creditore chirografario); viceversa l'insolvenza del debitore negli anni immediatamente successivi alla vendita oggetto di revocatoria è conclamata, anche per la presenza di protesti, come aveva cura di dimostrare la stessa banca attrice.

Non può quindi accogliersi il diverso orientamento – che sembra implicato anche da alcune massime della S.C. citate dalla difesa istante – secondo il quale la verifica della ricorrenza dell'eventus damni, quando la vendita concerna un bene ipotecato in favore di altri creditori, estranei alla causa ex art. 2901 c.c., va fatta in astratto: ciò che conta, si tende ad affermare, sarebbe la salvaguardia della garanzia patrimoniale puramente e semplicemente: una volta uscito comunque un bene dalla garanzia patrimoniale del debitore ricorrerebbe giocoforza l'eventus damni anche per il creditore chirografario.

La tesi sembra peccare di astrattezza e quindi appare troppo sbilanciata in favore della tutela del creditore chirografario(anche se mossa dall'intento di garantire al massimo grado possibile la tutela anche del creditore chirografario).

Viceversa merita di essere seguire altro orientamento della S.C. che invece in caso analogo a quello in esame invita il giudice a fare una verifica circa la ricorrenza di un pregiudizio concreto per il creditore chirografario quando oggetto della vendita pregiudizievole ex art. 2901 c.c. sia un bene ipotecato: pregiudizio che deve presupporre, come sopra si è detto, che il creditore chirografario avesse una qualche probabilità di realizzo con la vendita coattiva del bene quantunque fosse colpito da ipoteca.

Ad essere altrimenti, peraltro, il creditore chirografario potrebbe finire con l'aver una tutela più ampia di quella che avrebbe avuto se la vendita ex art. 2901 c.c. non fosse avvenuta.

Questo diverso orientamento è consacrato nella massima che segue (Cassazione civile sez. III del 22/12/2015 n. 25733): "Nell'azione revocatoria ordinaria il presupposto costituito dal pregiudizio alle ragioni del creditore include anche il pericolo di danno, la cui valutazione è rimessa alla discrezionalità del giudice, sicché, qualora l'azione sia proposta da un creditore chirografario rispetto alla compravendita di un bene ipotecato, l'"eventus damni" va valutato con riguardo al potenziale conflitto tra l'attore, creditore chirografario, ed il creditore ipotecario, in relazione alla concreta possibilità di soddisfazione del primo rispetto all'entità della garanzia reale del secondo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva rigettato la domanda, perché l'attore, chirografario tardivamente intervenuto in una procedura esecutiva relativa all'immobile successivamente alienato, non avrebbe ricevuto alcunché in sede di ipotetico riparto per l'inidoneità dell'unica offerta presentata a soddisfare persino i crediti privilegiati").

La domanda va dunque rigettata ma le spese del giudizio vanno integralmente compensate, in considerazione del serio contrasto giurisprudenziale esistente sulla questione dirimente.

PTM

Decidendo sulla domanda proposta dall'I. S.p.A., quale procuratrice del Banco di Napoli, con atto di citazione notificato in data 30.10.2012, nei confronti dei sig.ri Mi. T. e Me. T., rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Rigetta la domanda e compensa le spese del giudizio.

Ordina alla competente Conservatoria dei RR.II. la cancellazione della trascrizione della domanda effettuata in data 22/02/2013 ai n.ri 4675 di registro generale e 3729 di registro particolare.

Provvede sulla duplice liquidazione del gratuito patrocinio con separato decreto.

TARANTO, 29-09-2017

Il Giudice – dott. Claudio Casarano

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola