

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA  
- Sezione prima civile -

così composta:

dott. Roberto CIMORELLI-BELFIORE	Pres. rel.
“ Luigi Fabrizio Augusto MANCUSO	Consigliere
“ Raffaella TRONCI	Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. 2573 del R.G. per gli affari contenziosi dell'anno 2009, riservata per la decisione all'udienza del 20 giugno 2012 e vertente

TRA

FALLIMENTO DI ~~XXXXXXXXXX~~ appellante

elett.te dom.to in Roma, ~~XXXXXXXXXX~~, presso lo studio del procuratore avv.to ~~XXXXXXXXXX~~ che lo rappresenta e difende per delega in calce all'atto di appello. C.F. - ~~XXXXXXXXXX~~

E

~~XXXXXXXXXX~~ C.F. - ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ C.F. - ~~XXXXXXXXXX~~ appellati

elett.te dom.ti in Roma, Via ~~XXXXXXXXXX~~, presso lo studio del procuratore avv.to ~~XXXXXXXXXX~~ che li rappresenta e difende per deleghe a margine della comparsa di costituzione in appello.

~~\_\_\_\_\_~~

appellato

clett.te dom.to in Roma, Via del ~~\_\_\_\_\_~~, presso lo studio dei procuratori avv.ti ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ di ~~\_\_\_\_\_~~ che lo rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione in appello. C.F. - ~~\_\_\_\_\_~~

OGGETTO: dichiarazione di appartenenza di cespite all'attivo fallimentare e revocatoria.

#### CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 20 giugno 2012, i procuratori delle parti concludevano come in atti.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Fallimento di ~~\_\_\_\_\_~~ conveniva in giudizio ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ per sentir dichiarare in via principale l'appartenenza all'attivo fallimentare del cespite venduto dalla ~~\_\_\_\_\_~~ ai convenuti in data 22 febbraio 1999, o comunque revocarsi lo stesso atto ai sensi dell'art. 67, commi 1 e 2, legge fall., con restituzione del bene al fallimento, e presentarsi il rendimento del conto da parte del ~~\_\_\_\_\_~~. Premetteva l'attore che ~~\_\_\_\_\_~~, dichiarata fallita in data 10/11 novembre 1999 in estensione al fallimento della S.n.c. ~~\_\_\_\_\_~~ di cui la stessa era socio illimitatamente responsabile, aveva ottenuto in precedenza, in forza di sentenza emessa in una causa di divisione ereditaria, la piena ed

esclusiva proprietà di un immobile situato in Mentana, ~~loc. *La Zappala*~~, cui il C.T.U. nominato in quel procedimento aveva attribuito il valore di L. 127.761.145. Era poi accaduto che, in data 27 gennaio 1999, ~~*Gianni Maria*~~ aveva conferito procura speciale a ~~*Stefano Antonio*~~ per la vendita dell'immobile medesimo, vendita poi perfezionatasi in favore di ~~*Gianni Antonio*~~ in data 25 febbraio 1999. L'attore, quindi, sosteneva che la sentenza di divisione ereditaria non risultava trascritta prima della dichiarazione di fallimento, con la conseguenza che la trascrizione contro la fallita ~~*Gianni*~~ del contratto di compravendita immobiliare non era sorretta da una continuità di trascrizioni e, pertanto, non aveva prodotto alcun effetto nei confronti dei creditori. In subordine, chiedeva accogliersi la domanda di revocatoria ex art. 67, primo comma, legge fall., trattandosi di un atto a titolo oneroso compiuto nei due anni antecedenti alla dichiarazione di fallimento, dal quale risultava una notevole sproporzione tra le reciproche prestazioni atteso che la compravendita stipulata dalla ~~*Gianni*~~ con la ~~*Gianni*~~ era stata conclusa sulla base di un prezzo (L. 120.000.000) largamente inferiore al valore di mercato dell'immobile, apprezzato dieci anni prima in L. 127.000.000 in occasione della divisione. Asseriva, inoltre, la sussistenza anche dei presupposti della revocatoria di cui all'art. 67, secondo comma, legge fall. posto che lo stato di insolvenza della ~~*Gianni*~~ risultava facilmente conoscibile da parte dell'acquirente ~~*Gianni*~~ poiché la fallita, quando era stato stipulato il contratto di compravendita, era gravata da protesti, aveva l'abitazione ipotecata e contro di lei erano stati eseguiti atti di pignoramento, alcuni dei quali immobiliari e, quindi, agevolmente conoscibili in quanto trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Peraltro, all'epoca dei fatti, la ~~*Gianni*~~ intratteneva rapporti

di amicizia con la ~~Carlini~~ e con il ~~Pravato~~, marito di quest'ultima. Svolgendo altresì domanda di rendiconto contro il mandatario che aveva dichiarato di aver ricevuto il prezzo, il Fallimento attore chiedeva ancora la condanna del ~~Pravato~~ al pagamento del prezzo ricevuto, che non risultava pagato alla fallita. Si costituivano i convenuti ~~Pravato Maria~~ e ~~Carlini Maria~~ contestando le domande. Interveneva volontariamente ~~Carlini Maria~~, creditore della fallita in esito al congruaglio stabilito dalla sentenza di fallimento, il quale aderiva alle prospettazioni di parte convenuta.

Con la sentenza n. 126 depositata il 26 gennaio 2009, il Tribunale di Tivoli rigettava tutte le domande dell'attore che condannava alla rifusione delle spese processuali in favore dei convenuti, compensandole con l'intervenuto.

Con atto notificato in data 8 maggio 2009, il Fallimento di ~~Carlini Maria~~ conveniva, dinanzi a questa Corte, ~~Carlini Maria~~, ~~Pravato Maria~~ e ~~Carlini Maria~~ proponendo appello avverso detta sentenza in riforma della quale chiedeva accogliersi le domande così come formulate.

Instauratosi il contraddittorio, gli appellati si costituivano in giudizio contestando la fondatezza dell'appello del quale chiedevano il rigetto.

La causa era posta in decisione all'udienza collegiale del 20 giugno 2012, sulle conclusioni formulate dalle parti e richiamate in epigrafe.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di gravame l'appellante Fallimento di ~~Carlini Maria~~ sostiene che, diversamente da quanto affermato dal giudice di primo grado, la trascrizione della sentenza di divisione, effettuata dopo la dichiarazione di fallimento, non era idonea a conferire efficacia, nei confronti della massa dei creditori, alla

trascrizione della compravendita immobiliare stipulata a favore della acquirente ~~Stacchini~~. In guisa che, risultando inefficace l'atto di compravendita nei confronti della curatela, ed essendo altresì prive di efficacia le trascrizioni e iscrizioni successive alla dichiarazione di fallimento, l'immobile pignorato doveva considerarsi appartenente all'attivo fallimentare.

A dire dell'appellante, la motivazione della sentenza era sul punto del tutto apparente non avendo il Tribunale considerato che, in base al primo comma dell'art. 2650 cod. civ., la trascrizione dell'atto di acquisto della ~~Stacchini~~ non aveva prodotto effetto per mancanza di continuità, non essendo stato trascritto l'atto anteriore di acquisto della Santoni.

La censura è inammissibile per carenza del requisito della specificità dei motivi, ex art. 342 c.p.c.

Invero, diversamente da quanto sostiene l'appellante, il Tribunale non si è limitato "a constatare che la trascrizione dell'atto di acquisto di ~~Stacchini~~ era avvenuta prima della dichiarazione di fallimento e che, quindi, tale atto sarebbe stato opponibile al Fallimento stesso ai sensi dell'art. 45 l. fall., senza risolvere in alcun modo la questione dell'efficacia di detta trascrizione (in mancanza della trascrizione dell'atto di acquisto della dante causa di ~~Stacchini~~)". E ciò in quanto il primo giudice ha ritenuto opponibile alla massa la trascrizione dell'atto di compravendita dall'immobile sul rilievo dell'efficacia retroattiva della divisione, per effetto della quale ciascuno dei dividendi va considerato proprietario esclusivo della frazione separata del bene dal momento della nascita della comunione. Come ritenuto dai giudici di legittimità, secondo i quali "l'effetto dichiarativo-retroattivo della divisione – che poggia in via esclusiva sull'art. 757

cod. civ. e che l'art. 1116 cod. civ. estende al rapporto fra comproprietari che non sono coeredi – comporta che ciascun condividente sia considerato titolare 'ex tunc', e cioè all'apertura della successione, dei beni assegnatigli, saldando l'intervallo di tempo che separa la delazione (e la conseguente accettazione dell'eredità) dalla divisione. Tale natura dichiarativa esclude che la divisione abbia anche efficacia traslativa, poiché l'atto che la dispone (consista in una sentenza o in un contratto) non comporta un effetto di trasferimento fra i condividenti nei rapporti reciproci, né fra la comunione che si scioglie ed i singoli condividenti, dal momento che il titolo di acquisto del singolo condividente è da farsi risalire non all'atto divisionale, ma all'originario titolo che ha costituito la situazione di comproprietà, sciolta poi con la divisione, senza che possa ritenersi che gli effetti dell'atto che ha dato origine alla comunione si incrementino a seguito della divisione, poiché essi si modificano soltanto sotto l'aspetto qualitativo (ovvero passando dalla quota indivisa al bene attribuito con l'*apportionamento*), essendosi l'acquisto del coerede o del comproprietario di cose comuni già realizzato" (Cass. 7231/06).

Perciò giustamente il primo giudice ha considerato infondata l'asserzione dell'attore non essendo applicabile alla fattispecie l'art. 2643 cod. civ., il quale dispone che debbano essere resi pubblici col mezzo della trascrizione i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili e le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati, e che quegli atti non hanno efficacia nei riguardi dei terzi che, a qualunque titolo, abbiano acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto successivamente alla trascrizione degli atti medesimi. Di guisa che non era

invocabile il principio della continuità delle trascrizioni sotteso all'art. 2650 cod. civ. (continuità delle trascrizioni) che è volto a risolvere i conflitti tra più aventi causa da uno stesso soggetto che abbia compiuto più atti di disposizione in relazione al medesimo bene. Con la conseguenza che, nel caso di specie, ciò che rilevava era il solo fatto che l'atto di compravendita ~~Carzini - Carzini~~ era stato concluso anteriormente alla dichiarazione di fallimento del 10 novembre 1999, essendo stato regolarmente trascritto in data 26 febbraio 1999; e che non poteva essere, quindi, condivisa l'affermazione della curatela secondo cui la sentenza di divisione ereditaria non era efficace nei riguardi dei terzi, per non essere stata trascritta nei registri immobiliari prima della trascrizione della vendita dell'immobile alla ~~Carzini~~.

Da ciò deriva che l'allegazione dell'appellante sia priva di un supporto argomentativo articolato, preciso e coerente, avendo il Fallimento ommesso di rassegnare doglianze specificamente rivolte a criticare le valutazioni del primo giudice, e di offrire elementi idonei a demolire (se condivisi) l'iter logico-giuridico posto dal Tribunale a sostegno della sentenza, la cui valutazione di merito sul punto rimane quindi ora preclusa.

Con la seconda censura, con riferimento alla subordinata domanda di revocatoria ex art. 67, primo comma, legge fall., l'appellante sostiene che il Tribunale avrebbe errato nel ritenere insussistente la "notevole sproporzione" tra il prezzo pagato (L. 120.000.000) e il valore dell'immobile venduto alla data del 25 febbraio 1999. Il Tribunale, a tale proposito, aveva ritenuto: che il prezzo pagato era stato poi integrato con l'ulteriore versamento di L. 30.000.000 risultante da un documento che però, a dire della curatela, non era opponibile alla massa poiché successivo

all'atto di compravendita e privo di data certa; che in sede di stima del valore si doveva tenere conto della "ristrutturazione radicale operata dai coniugi ~~Carrolli-De Bonis~~": ristrutturazione che, secondo l'appellante, era risultata dal tutto priva di dimostrazione.

Anche tale doglianza è inammissibile per genericità.

In proposito va innanzitutto rilevato che la mancanza di data certa della scrittura privata, costituendo eccezione in senso stretto, poteva essere sollevata in primo grado soltanto dal curatore (Cass. 17691/04). Il quale risulta avere precisato le proprie conclusioni definitive rinviando a quelle dell'atto di citazione, senza alcun riferimento, neppure implicito, ad altri eventuali scritti difensivi, ed in particolare alla memoria ex art. 183 c.p.c. (peraltro non rinvenuta in atti), neppure richiamata nelle conclusioni: con conseguente novità della questione proposta in questo grado.

Il Tribunale ha, comunque, ritenuto insussistente l'asserita sproporzione anche per un altro ordine di ragioni, questa volta dirimente, che non ha formato oggetto di specifica censura, e cioè che "la stima del c.t.u. nella originaria causa di divisione non aveva ad oggetto solo il piano terra ed il locale poi attribuito con congruagli alla ~~Carrolli~~ ma... l'intero cespite indiviso, e quindi comprensivo degli altri cespiti poi assegnati agli altri condividenti". Peraltro, sempre secondo il primo giudice, la ristrutturazione integrale dell'immobile che l'appellante ritiene indimostrata era desumibile "se non dalla documentazione di spesa, dallo stesso atto ~~Carrolli~~ che pone(va) in evidenza la trasformazione dell'unico piano terra in un negozio e due piccoli appartamenti".



Anche in questo caso la doglianza si appalesa, pertanto, incoerente con l'iter logico-giuridico sotteso alla pronuncia.

Con riferimento alla domanda di revocatoria ex art. 67, secondo comma, legge fall. l'appellante si duole della motivazione meramente apparente del capo di sentenza con il quale il giudice di primo grado aveva escluso che la prova documentale offerta dalla curatela costituisse prova idonea della *scientia decoctionis* da parte della ~~Curatela~~, in presenza dei versamenti da questa operati "a far data da circa quattro anni prima della data di dichiarazione di fallimento".

La sentenza, a dire dell'appellante, era errata sia perchè i pretesi versamenti operati prima dell'atto di compravendita erano inopponibili al fallimento in quanto fondati su documentazione anche in questo caso priva di data certa, sia perchè quei pretesi versamenti non avevano comunque alcuna rilevanza non escludendo in sé e per sé la conoscenza da parte della ~~Curatela~~ dei numerosi elementi presuntivi dello stato di insolvenza in cui versava la fallita Santoni all'epoca della stipulazione dell'atto impugnato: elementi costituiti da protesti, dall'ipoteca sull'abitazione e dai pignoramenti anche immobiliari.

La doglianza è generica, e quindi inammissibile. Infatti, se da un lato la mancanza di data certa dei documenti comprovanti i versamenti non risulta aver formato oggetto di specifica eccezione in primo grado e deve essere pertanto ritenuta tardiva nel presente, dall'altro l'impugnata pronuncia si fonda anche sulle risultanze della prova testimoniale (valutata nel senso di escludere la *scientia decoctionis*) rimaste immuni da specifico motivo di gravame.

Con il terzo motivo, l'appellante impugna la pronuncia di rigetto della domanda di rendiconto proposta nei confronti del convenuto ~~Dr. P. P. P.~~, coniuge della

~~Giuliani~~, il quale, agendo su mandato della ~~Santoni~~, aveva curato la vendita dell'immobile in questione e dichiarato di aver ricevuto il relativo prezzo.

Secondo l'appellante il Tribunale, nell'affermare che all'infondatezza delle domande conseguiva il rigetto del chiesto rendiconto, aveva errato per non aver considerato che quella da ultimo formulata era in realtà una domanda autonoma priva di collegamento con quella principale. Anche in questo caso il Fallimento sostiene che le scritture prodotte dal convenuto non erano opponibili alla curatela in quanto prive di data certa.

La censura, incentrata solamente sulla inopponibilità delle quietanze liberatorie (sottoscritte dalla ~~Santoni~~) depositate dal ~~Di Francesco~~, è infondata per quanto si è già osservato in punto di inammissibilità della eccezione che risulta assente dalle conclusioni definitive rassegnate dal Fallimento in primo grado, nulla rilevando il riferimento alla questione contenuto nella comparsa conclusionale che ha valore meramente illustrativo.

L'appello va dunque rigettato.

In applicazione del principio della soccombenza, l'appellante Fallimento di ~~Santoni Maria~~ va condannato alla rifusione delle ulteriori spese del presente grado di giudizio che si liquidano (d'ufficio) come da dispositivo.

P. Q. M.

La Corte d'Appello di Roma, Sezione prima civile, definitivamente pronunciando, così provvede:

Rigetta l'appello proposto dall'appellante Fallimento di ~~Santoni Maria~~ avverso la sentenza n. 126/09 del Tribunale Civile di Tivoli, nei confronti degli appellati ~~Di Francesco Ottavio, Cizzolini Anna Rita e Santoni Altero~~;

Condanna l'appellante Fallimento di ~~Santoni Maria~~ alla rifusione delle spese del presente grado di giudizio liquidate, in favore degli appellati Di Francesco Ottavio e ~~Cecchi Anna Rita~~, in € 4.000,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso spese generali; in favore dell'appellato ~~Santoni Maria~~, nello stesso importo di € 4.000,00 oltre accessori e rimborso spese generali.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 12 dicembre 2012.

IL PRESIDENTE est.

Depositato in Cancelleria

Oggi 12 GIU. 2013

IL CANCELLIERE  
Gott. Stefania Nicolosi