



Repubblica Italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Roma
Sezione Fallimentare
XIV Sezione Civile

Sentenza 14697/2021
Repertorio 17626/2021

in composizione monocratica nella persona del Giudice Unico, dott.ssa Margherita Libri, ha pronunciato la seguente

sentenza

nelle cause civili riunite di primo grado, iscritte ai numeri 85142/2015, 18184/2016 e 27040/2016, del ruolo generale affari contenziosi, vertenti

tra

FALLIMENTO ITAM INTERNATIONAL S.a.s. di FILIPPONE & C., nonché ex articolo 147 L.F. del socio accomandatario Nerina Filippone in proprio, in persona del Curatore, rappresentato e difeso, giusta procura in margine ai distinti atti di citazione, nonché in forza di decreti autorizzativi del Giudice delegato in date 2 e 7 dicembre 2005 e 14 febbraio 2006, dall'Avvocato Luigi Amerigo Bottai, presso il cui studio in Roma, Via Jacopo da Ponte n. 45, è elettivamente domiciliato;

Attore

contro

A.R.M.A. di Marchetto Adriano e C. s.a.s., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, il socio accomandario Adriano Marchetto, rappresentato e difeso, giusta procura in margine della comparsa di risposta, dagli Avvocati Andrea Cristallini e Claudio Coppacchioli, congiuntamente e

disgiuntamente tra loro, e presso lo studio dell'Avv. Claudio Coppacchioli in Roma, Via Aurelio Saffi, n. 95, elettivamente domiciliato;

GEPAR Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, giusta procura in margine alla comparsa di risposta, dall'Avv. Francesco Vanzetta, presso il cui studio in Roma, Lungotevere dei Mellini, n. 10, è elettivamente domiciliata;

Convenute

e nei confronti di

CODECU IMMOBILIARE S.r.l., corrente in Milano, Via Michele Faraday n.34, in persona del legale rappresentante Amministratore Unico Dr. Carlo Zizioli rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Cosentino presso il cui studio in Roma, Via Cattaro n. 28, è elettivamente domiciliata, come da procura in atti;

EMME IMMOBILIARE S.r.l. in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso, giusta procura in margine alla comparsa di costituzione, dall'Avv. Paola Angotti, presso il cui studio in Roma, Via Ivanoe Bonomi n. 24, è elettivamente domiciliata;

Intervenute

Fallimento PRIMA C.M. S.r.l. in persona del Curatore;

non costituito

Oggetto: azione revocatoria ordinaria e azione di nullità;

Conclusioni delle parti: all'udienza fissata per la precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti concludevano come da verbale, richiamando le domande e le eccezioni ivi rispettivamente formulate.



Ragioni in fatto e in diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 14 dicembre 2005, il Fallimento della Itam International sas di Filippone & C. - già Itam Industria Tessuti a Maglia S.p.A. - (di seguito, semplicemente Fallimento Itam), conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale, la PRIMA C.M. S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, al fine di sentir pronunciare declaratoria d'inefficacia ai sensi dell'articolo 64 l.f., previo accertamento incidentale della natura simulata della pattuizione relativa al pagamento del prezzo, ovvero, in via gradata, ai sensi dell'articolo 67, 1° comma, n. 1, l.f. e/o degli articoli 66 l.f. e 2901 cod. civ., del contratto di compravendita stipulato in data 22.4.2005 per notaio G. Piacitelli di Frosinone (rep. n. 59177, racc. n. 12252), a mezzo del quale appena sette mesi prima del fallimento (9.11.2005), e, secondo la prospettazione attorea al solo fine di sottrarsi alle azioni esecutive avviate dai numerosi creditori, la Itam aveva dismesso l'intero suo patrimonio immobiliare. Affermava, in particolare, che i beni oggetto di disposizione, trasferiti in blocco alla Prima C.M. S.r.l., erano costituiti da: 1) un complesso industriale ubicato nel Comune di Vellezzo Bellini (Pavia), Via Marconi n. 27 (edificio di 4 piani); 2) un complesso industriale ubicato in Milano, Via Fortezza n. 21/c (piano primo sottostrada con annesso piazzale esclusivo di pertinenza, di are 15.60); 3) un complesso industriale nonché terreno di ha. 7.09.49, ubicati siti in Bojano (CB) loc. Monteverde; 4) un complesso industriale situato in Pioltello (MI), Via Brasile.

Deduceva, a fondamento delle domande, che il corrispettivo dell'unitaria cessione, neppure distinto per singoli cespiti, figurava essere di €. 15.000.000 oltre Iva, il cui versamento sarebbe stato regolato nel seguente modo: *“somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla parte*



acquirente prima della firma del presente atto per cui ne rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale". Evidenziava che la società acquirente era stata costituita nel 2003, con un capitale sociale di €. 50.000,00 e che nei primi due bilanci di esercizio – 2003 e 2004 – aveva esposto ricavi pari a zero, immobilizzazioni e attività finanziarie pari a zero, disponibilità liquide nella misura di €. 41.445, patrimonio netto pari a €. 43.540. Narrava che, in occasione della stipula del contratto, l'acquirente era stata rappresentata dall'Amministratore Unico e socio con partecipazione al capitale sociale pari al 50%, il sig. Antonio Moratti, il quale risultava, al contempo, procuratore speciale dell'alienante ITAM ed in tale qualità si era presentato sia all'udienza prefallimentare del 27.10.2005, sia in sede sindacale di conciliazione presso l'Assolombarda in data 1.10.2005, ove aveva richiamato la procura speciale redatta dal notaio Piacitelli di Frosinone in data 6.7.2005. Il predetto sig. Moratti, secondo la prospettazione attorea, figurava anche quale liquidatore della TSM Tintoria Stamperia Del Molise S.p.A., società partecipata al 75,30% dalla fallita ITAM.

Instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio la società convenuta e chiedeva il rigetto di ogni avversa domanda in quanto inammissibile, infondata, in fatto ed in diritto, e comunque del tutto carente di prova in ordine ai relativi presupposti. Contestava, sotto ogni profilo, entrambe le azioni esperite dalla Curatela del Fallimento e ne chiedeva il rigetto, con vittoria di spese e competenze del giudizio.

Successivamente alla iscrizione a ruolo della causa (R.G. 85142/05) e dopo la trascrizione della domanda presso i pubblici registri immobiliari, la curatela esponeva di aver appreso che con contratto di compravendita a rogito notaio Maria Lida Cianci di Roma del 15.12.2005, ossia il giorno successivo alla avvenuta notificazione della citazione – eseguita in data



14.12.2005 -, la PRIMA CM aveva rivenduto alla Gepar Immobiliare S.r.l. i due complessi industriali siti in Pioltello (MI) e Vellezzo Bellini (PV) e che tale atto negoziale era successivo di appena ventuno giorni ad altra compravendita perfezionata ancora dalla PRIMA C.M. in data 24.11.2005 (trascritta alla Conservatoria dei RR.II. il 20.12.2005) in favore della A.R.M.A. Di Marchetto Adriano & C. sas, relativa al terzo complesso industriale e al terreno ubicati nel Comune di Bojano (CB). Segnatamente, l'atto di compravendita del 24 novembre 2005 (doc. n. 21 fascicolo parte attrice proc. 27040/2006) aveva ad oggetto la cessione dei seguenti immobili siti in Boiano:"1) complesso industriale sito alla località Monteverde, catastale contrada Limate di Monteverde, al piano terra, con annessa corte esclusiva di pertinenza. Detta unità immobiliare risulta così censita: nel Catasto Fabbricati foglio 28, mappale n. 147, zona censuaria 2, Categoria D/1, RC. Euro 387,34; foglio 28, mappale numero 800, graffato; foglio 28, mappale n. 801, graffato; foglio 28, mappale n. 802, zona censuaria 2, piano terra; foglio 28, mappale n. 805, zona censuaria 2, piano terra; foglio 28 mappale 806, zona censuaria 2, piano terra; l'area di pertinenza risulta così censita, nel Catasto Terreni: foglio 28, mappale n. 147, ente urbano, ettari 00 are 11 centiare 80; foglio 28, mappale 800, ente urbano, ettari 00 are 20 centiare 80; foglio 28, mappale 801, ente urbano, ettari 00 are 07 centiare 90; foglio 28, mappale 802, ente urbano, ettari 00 are 80 centiare 20; foglio 28, mappale 805, ente urbano, ettari 00, are 08 centiare 40; foglio 28, mappale 806, ente urbano, ettari 00, are 77 centiare 40; 2) terreno sito alla località Monteverde, ricadente in Zona Industriale, della superficie catastale complessiva di ha. 7.09.49 (ettari sette are nove e centiare quarantanove); censito nel catasto terreni: foglio 28, mappale 250, terreno, ettari 01, are 58 centiare 70. RD Euro 16,39; RA Euro 53,28; foglio



28, mappale 267, terreno, ettari 00, are 20 centiare 90. RD Euro 3,24; RA Euro 0,65; foglio 28, mappale 790, terreno, ettari 04, are 30 centiare 29. RD Euro 77,78; RA Euro 155,56; foglio 28, mappale 791, terreno, ettari 00, are 54 centiare 20. RD Euro 9,80; RA Euro 19,59; foglio 28, mappale 792, terreno, ettari 00, are 12 centiare 70. RD Euro 2,30; RA Euro 4,59; foglio 28, mappale 793, terreno, ettari 00, are 27 centiare 60. RD Euro 4,99; RA Euro 9,98; foglio 28, mappale 795, terreno, ettari 00, are 05 centiare 10. RD Euro 0,79; RA Euro 0,16. L'atto di compravendita del 15 dicembre 2005 (doc. n. 21, fascicolo parte attrice proc. n. 18184/2006) aveva ad oggetto i seguenti immobili: 1) complesso a destinazione catastale e urbanistica industriale sito in comune di Vellezzo Bellini (PV), Via Marconi n. 27, ai piani terra, primo, secondo e terzo, censito nel catasto urbano del comune di Vellezzo Bellini, sezione A, foglio 2, particella n. 97, particella n. 146, sub 3, part. 147 sub 5 graffate; 2) complesso a destinazione catastale e urbanistica industriale sito in comune di Pioltello (MI), Via Brasile, con annesse corte esclusiva di pertinenza a destinazione non agricola; nel catasto urbano del comune di Pioltello al foglio 9, particella 159, sub. 1, particella 160, sub. 2, particella 161, sub. 2, graffate, via Brasile n. 13, piano T S1; foglio 9, particella 159, sub. 2, - cat. A3 Classe 3, via Brasile 13, piano T; foglio 9, particella 160, sub. 1, - particella 162 graffate - cat. D1 Classe U, via Brasile 13, piano T; nel catasto urbano del comune di Pioltello, al foglio 9, part. 38, sub. 1, particella 174, particella 175 graffate - classe U, Via del Santuario S.C. - piano T1; foglio 9, particella 38, sub. 2, cat. A3, classe 3, Via del Santuario n. 4, piano T; e l'area di pertinenza, censita nel catasto terreni quale ente urbano al: foglio 9, part. 159, are 2, ca 20; foglio 9, part. 160, are 9, ca 60; foglio 9, part. 161, are 20; foglio 9, part. 162, ca 9; foglio 9, part. 38, ettari 1



-are 4 - are 2, ca 65; foglio 9, part. 174, are 2, ca 55; foglio 9, part. 175, ca 15.

Avviava quindi due ulteriori giudizi nei confronti delle società subacquirenti, al fine di conseguire declaratoria di nullità *ex* articoli 1414 e 1345 cod. civ. e/o d'inefficacia ai sensi degli articoli 64, 66 l.f. e 2901, ultimo comma, cod. civ. anche dei menzionati successivi atti di dismissione dei compendi immobiliari di proprietà della società fallita.

Instaurato il contraddittorio, si costituivano anche nei predetti giudizi le società convenute.

La Gepar Immobiliare S.r.l. deduceva il difetto di prova in ordine alla sussistenza dei presupposti delle azioni esperite. Richiamava il disposto di cui all'articolo 2901, IV comma, cod. civ., secondo il quale non sono pregiudicati i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di revoca. Evidenziava di non essere stata in mala fede e che era precipuo onere del Curatore fornire piena prova della sussistenza di tale requisito. Negava la sussistenza di collegamenti con la Itam. Affermava che l'importo del prezzo teneva conto delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ceduti e della impossibilità per la Gepar di entrare nella disponibilità degli stessi, trattandosi di beni oggetto di contratto di locazione. Inoltre, ad avviso della società, al prezzo pattuito andavano sommati i proventi della locazione, regolati dalla conduttrice alla parte promissaria venditrice PRIMA C.M.. Osservava che soci dell'acquirente erano Aldo Parenti e Fabio Parenti e che il precedente amministratore della GEPAR (già SIMON FRUTTA) nulla aveva riferito a quello successivamente nominato circa la ricezione dell'atto di citazione su istanza della Curatela. Evidenziava che l'atto di compravendita era stato trascritto in date 20-21 dicembre 2005, molto tempo



prima della trascrizione della domanda giudiziale, avvenuta nel gennaio 2006. Contestava i presupposti dell'azione di nullità e concludeva per l'integrale rigetto delle domande.

La A.R.M.A. di Marchetto Adriano S.a.s. contestava la domanda, deducendo di aver acquistato in buona fede entrambi i beni – complesso industriale nel Comune di Bojano (CB), località Monteverde e terreno sito nel medesimo comune, e di aver corrisposto il prezzo di vendita, in parte mediante n. 3 assegni e in parte mediante con la sottoscrizione di n. 30 cambiali, regolarmente ricevute dalla venditrice e costituenti mezzi normali di pagamento. Evidenziava che il contratto dava contezza del pagamento, come da quietanza rilasciata dalla Prima C.M. s.r.l.. Osservava che nessuna trascrizione della domanda era stata effettuata al momento del rogito. Deduceva che il valore degli immobili, in considerazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui medesimi presenti al momento del rogito, consentiva di reputare il prezzo corrisposto perfettamente congruo. Concludeva per il rigetto delle domande, con vittoria di spese e compensi di lite.

Disposta la riunione dei giudizi e rimessa la causa in decisione, con sentenza non definitiva del 13.7.2012 il Tribunale di Roma accoglieva la domanda principale di simulazione relativa e correlata inefficacia *ex* articolo 64 l.f. del primo contratto di compravendita immobiliare in data 22.4.2005 tra la fallita ITAM e la Prima CM disponendo, con separata ordinanza, la prosecuzione dell'istruttoria con riguardo ai giudizi, riuniti, nei confronti delle società subacquirenti Arma sas e Gepar Immobiliare, al fine di accertare, tramite CTU, l'effettiva sproporzione del corrispettivo pattuito nei rispettivi rogiti notarili.



All'udienza di giuramento del ctu, si costituiva in giudizio la società Emme Immobiliare società beneficiaria per effetto dell'atto di scissione intervenuto, con rogito Notaio Dott.ssa Quattrocchi, rep. 81670, in relazione ai beni di proprietà della convenuta società A.R.M.A, la quale aderiva e faceva proprie le deduzioni, eccezioni e conclusioni della convenuta A.R.M.A chiedendo il rigetto di ogni avversa domanda attorea. Con comparsa di risposta del 6 novembre 2013, si costituiva in giudizio la Emme Immobiliare S.r.l. quale avente causa dalla A.R.M.A. di Marchetto Adriano & C. S.a.s., evidenziando che i beni già ceduti alla predetta erano stati attribuiti alla Emme Immobiliare S.r.l. per effetto della scissione di cui alla delibera del 2/8/2010 e dell'atto del 7/2/2011, e formulava conclusioni analoghe a quelle rassegnate dalla propria dante causa.

Assegnata la causa ad altro giudice, era quindi revocata la suddetta ordinanza ammissiva di consulenza d'ufficio e fissata la discussione *ex* articolo 281-*quinquies* cod. proc. civ. per l'udienza dell'11.2.2016, il processo veniva poi rinviato per la precisazione delle conclusioni al 22.9.2016; a tale udienza era fissata altra data per la precisazione delle conclusioni e la causa era quindi rimessa in decisione.

Disposta la rimessione della causa sul ruolo in considerazione del sopraggiunto fallimento della PRIMA CM, a seguito della interruzione del giudizio il processo era riassunto in data 19 luglio 2018 nei confronti della predetta procedura.

Con comparsa del giorno 1 ottobre 2018 si costituiva in giudizio CODECU IMMOBILIARE S.r.l., la quale dichiarava che la Emme Immobiliare, successivamente si era fusa con la Dafra S.r.l. mediante la costituzione di nuova società denominata "Codecu Immobiliare S.r.l." e formulava conclusioni identiche a quelle della propria dante causa. La causa,



dopo una rimessione sul ruolo al fine di acquisire documenti, erano definitivamente rimessa in decisione all'udienza del 18 settembre 2020, sulle conclusioni formulate dalle parti.

Con sentenza pubblicata in data 13.7.2012, questo Tribunale ha dichiarato, previo accertamento incidentale della simulazione relativa del primo contratto di vendita del 22.4.2005, la gratuità del medesimo atto dispositivo e la conseguente inefficacia dello stesso, ai sensi dell'articolo 64 l.f., rispetto alla massa dei creditori del Fallimento Itam International. Non è contestato che detta sentenza sia passata in giudicato ed è da tale pronunzia che occorre muovere per apprezzare la fondatezza delle azioni esperite nei confronti delle società subacquirenti dei medesimi compendi immobiliari, sia con riguardo all'atto di compravendita degli immobili siti in Pioltello e Vellezzo Bellini, stipulato in data 15 dicembre 2005, il giorno successivo al perfezionamento della notificazione del primo atto di citazione nei confronti della alla Prima CM, come da risultanze in atti e nelle more della trascrizione della domanda giudiziale, sia in relazione all'atto di compravendita stipulato il 24 novembre 2015.

Invero, con contratto di compravendita rogato il 15.12.2005 dal notaio Maria Lida Cianci di Roma (rep. 70604, racc. 11641) la Prima CM ha rivenduto alla Gepar Immobiliare i due complessi industriali siti in comuni di Pioltello (MI) e Vellezzo Bellini (PV). Tale atto dispositivo è stato compiuto il giorno successivo al perfezionamento della notificazione, da parte della Curatela attrice, dell'atto introduttivo del giudizio iscritto al n. 85142/2005, ed è stato trascritto presso le Conservatorie dei RR.II. di Pavia e Milano II rispettivamente il quinto e il sesto giorno successivi alla sottoscrizione (il 20 e il 21.12.2005).



Ciò posto, l'azione revocatoria esercitata dal curatore nei confronti dei terzi aventi causa dal primo acquirente del fallito, pur presupponendo l'esercizio della revocatoria fallimentare nei confronti dell'atto dispositivo posto in essere da quest'ultimo e la sua conseguente dichiarazione d'inefficacia, si atteggia quale azione revocatoria ordinaria, e come tale può essere qualificata dal giudice sulla base dei fatti rappresentati dal curatore, il quale è tenuto a provare la mala fede del sub-acquirente a titolo oneroso, intesa come consapevolezza che l'atto d'acquisto intervenuto fra il suo dante causa ed il debitore fallito era revocabile ai sensi dell'articolo 67 l. fall. (Cass. Civ. n. 9271/1999; n. 28988/2008). L'azione permette di far valere il diritto di sequela e dunque il suo effetto recuperatorio nei confronti dei predetti terzi acquirenti solo se l'oggetto dell'azione sia una cosa determinata che, sebbene trasferita ad un terzo, mantenga la sua individualità. La posizione dei soggetti subacquirenti è, invero, prevista e disciplinata nell'ambito dei rimedi riconducibili all'azione revocatoria ordinaria, dall'ultimo comma dell'articolo 2901 cod. civ., che fa salvi i diritti subacquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, con la conseguenza che i cessionari a titolo oneroso da chi abbia acquistato dal fallito sono esposti all'esercizio, da parte del curatore, della revocatoria ordinaria ove siano in mala fede. Essi subiscono, di conseguenza, l'effetto pregiudizievole dell'inefficacia dell'atto concluso fra il debitore fallito ed il suo avente causa, diretto a sua volta dante causa del terzo (v. Trib. Roma 3.5.2012, n. 8767). D'altro canto, lo stesso articolo 66, II comma, L.F. prevede la proponibilità dell'azione non soltanto nei confronti del contraente immediato, ma anche dei suoi aventi causa, richiamando in sostanza quanto disposto dall'articolo 2901, IV comma, cod. civ..



Presupposto imprescindibile dell'azione nei confronti del subacquirente, come innanzi rilevato, è il previo accertamento della inefficacia del primo atto, quale atto costituente il presupposto logico giuridico dell'acquisto in capo al soggetto subacquirente. L'esercizio dell'azione revocatoria nei confronti del terzo avente causa dal primo acquirente del fallito postula necessariamente l'esercizio dell'azione revocatoria ordinaria o fallimentare nei confronti dell'atto dispositivo posto in essere dal fallito, giacché tale atto è all'origine della sequenza dei trasferimenti, a nulla rilevando che la sentenza dichiarativa di fallimento o la domanda revocatoria del curatore siano state trascritte prima o dopo l'atto stipulato dai terzi aventi causa dal primo acquirente (Cass. Civ., n. 27230/2009; n. 28988/2008).

Correttamente, quindi, il Fallimento attore ha proposto nei riguardi della società terza subacquirente anche un'azione revocatoria ordinaria, rispetto alla quale sussiste la legittimazione passiva della stessa, nei cui confronti non è esperibile esclusivamente l'azione revocatoria fallimentare ex articolo 67 l. f. (Cass. Civ., n. 27230/2009; n. 18370/2010; n. 17214/2004).

Ciò posto, il presupposto logico giuridico di cui innanzi trova, nella specie, pieno riscontro nella declaratoria di inefficacia del primo atto di acquisto, come pronunciata dalla sentenza non definitiva n. 14287/2012, resa da questo Tribunale in data 10 luglio 2012 e passata in giudicato, che ha dichiarato inefficace, previo accertamento della simulazione negoziale relativa, ai sensi dell'articolo 64 L.F., l'atto di compravendita stipulato in data 22 aprile 2005 tra la Itam e la Prima C.M. S.r.l. con rogito per Notar Piacitelli di Frosinone n. rep. 59177 avente ad oggetto: 1) complesso industriale costituito da un edificio di quattro piani situato nel Comune di



Vellezzo Bellini (Pavia), v. Marconi n. 27; 2) complesso industriale sito in Milano, Via Fortezza n. 21/c posto al piano primo sottostrada con annesso piazzale esclusivo di pertinenza; 3) complesso industriale nonché terreno di Ha 7.09.40 sito in Boiano (CB), loc. Monteverde; 4) complesso industriale sito in Pioltello (MI) Via Brasile.

Deve, quindi, esaminarsi la domanda di revocatoria ordinaria avente ad oggetto la seconda vendita, intervenuta tra il primo acquirente della società fallita e la società terza subacquirente, onde verificare se sussistano o meno i presupposti di cui all'articolo 2901, ultimo comma, cod. civ. .

In punto di diritto, giova rammentare che il Curatore fallimentare che esperisce il predetto rimedio, ha l'onere di dimostrare la *scientia fraudis* della società terza subacquirente, odierna convenuta, cioè la mala fede consistente nella consapevolezza della revocabilità dell'atto di acquisto del proprio dante causa (Cass. Civ., n. 27230/2009). Per altro verso, ove l'acquisto e relativa trascrizione siano avvenuti precedentemente alla trascrizione della domanda di revocazione, si avranno effetti diversi in base all'onerosità dell'atto, ovvero negli atti a titolo oneroso, l'acquisto del sub-acquirente è revocabile ove si provi la mala fede; negli atti a titolo gratuito, la revocatoria si estende anche al sub - acquirente, indipendentemente dalla sua buona o mala fede. La malafede del terzo sub acquirente non consiste in una mera ed astratta conoscibilità secondo un canone di diligenza media, ma nella attuale e concreta conoscenza della revocabilità dell'atto, la cui prova può essere fornita anche a mezzo di presunzioni.

Nel caso di specie, come risulta dalla documentazione in atti, la trascrizione degli atti di acquisto immobiliare era precedente alla trascrizione della domanda di cui all'articolo 2901 cod. civ., sicché, al fine di configurare



la revocabilità degli atti dispositivi intercorsi tra la Prima C.M. e la Gepar Immobiliare S.r.l. e tra la Prima C.M. e la A.R.M.A. di Marchetto Adriano & C. s.a.s., il Fallimento attore è tenuto a provare - anche a mezzo presunzioni - la mala fede delle subacquirenti, ai sensi dell'articolo 2901, ultimo comma, cod. civ..

In proposito va evidenziato che, secondo gli orientamenti espressi dalla Suprema Corte, dai quali non vi è motivo di discostarsi, la inefficacia ai sensi dell'articolo 2901 cod. civ. dell'atto di acquisto dei beni da parte del subacquirente non dipende dalla sua autonoma revocabilità, ma dalla soggettiva situazione di mala fede del subacquirente, che può consistere anche nella semplice conoscenza della revocabilità dell'atto in favore del suo dante causa.

Tale requisito soggettivo deve senza dubbio ritenersi sussistente in capo alla GEPAR IMMOBILIARE S.r.l., società subacquirente.

Dal contenuto del rogito notarile emerge che sino a pochi minuti prima dell'atto di cessione, la società acquirente aveva: la diversa denominazione di Simon Frutta S.r.l., con sede legale in Latina; un oggetto sociale che non contemplava la compravendita di beni immobili, consistendo nel *"commercio al minuto ed all'ingrosso di prodotti alimentari e ortofrutticoli freschi e conservati"* (v. visura storica CCIAA, Doc. n. 24, fascicolo parte attrice). Con delibera approvata dall'assemblea straordinaria dei soci della Simon Frutta, rogata nello studio del medesimo notaio Cianci poco prima della cessione (rep. 70602, racc. 11639) e neppure iscritta ai Registri delle Imprese di Latina e di Roma (*"in corso di iscrizione presso i rispettivi competenti Registri delle Imprese"*: cfr. contratto del 15.12.2005, pag. 1), la convenuta acquirente ha improvvisamente mutato radicalmente denominazione, attività d'impresa e sede legale. Nel medesimo contratto



figura, inoltre, indicato quale Amministratore Unico e legale rappresentante della GEPAR IMMOBILIARE il settantenne Aldo Parenti, investito della carica appena un giorno prima (14.12.2005) e la relativa nomina non era ancora stata trasmessa per l'iscrizione al Registro Imprese. Il precedente Amministratore, il sig. Riccardo Castagna (v. doc. n. 24, fascicolo attoreo), era stato l'acquirente di altri beni immobili (terreni ubicati in Settala) dalla fallita Itam (v. atto di citazione ad istanza della curatela per la revoca anche del relativo atto negoziale e la sentenza del Tribunale di Roma in data 3.4.2009, dichiarativa dell'inefficacia del contratto ex articolo 64 l.f.; doc. n. 24, fascicolo parte attrice). Gli unici due soci della Simon Frutta poi diversamente denominata GEPAR IMMOBILIARE erano la madre del Castagna nonché il figlio di questi, che all'epoca aveva appena diciannove anni, come da visura in atti.

A tali circostanze va aggiunto il fatto che il previsto prezzo pari a €. 7.500.000,00 non è stato distinto per i singoli beni, alienati in blocco, e risulta pari alla metà di quello indicato nel precedente atto di compravendita, relativamente ai medesimi compendi immobiliari, pari a €. 15.000.000; il prezzo medesimo è stato dichiarato già pagato nella misura di €. 500.000, anteriormente alla conclusione del contratto, e il pagamento del residuo importo di €. 7.000.000,00 è stato previsto mediante *“venti rate semestrali consecutive, scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno, dell'importo di € 350.000 ciascuna oltre IVA, a partire dal 30 giugno 2012 ed a finire al 31 dicembre 2021”*. Sia la previsione relativa all'avvenuto versamento di parte del prezzo sia le modalità con le quali è stato regolato il versamento del corrispettivo residuo valgono ad essere interpretati quali indici sintomatici della natura sostanzialmente gratuita dell'atto, ovvero dissimulante un rapporto di locazione ultranovennale. Ed ancora, va



rimarcata l'irrisorietà del capitale sociale minimo della società subacquirente, come posta in evidenza dalla Curatela attrice, nella misura di €. 10.000, palesemente inidoneo in sé medesimo ad assicurare l'assunzione e l'adempimento degli obblighi contrattuali. La società subacquirente non poteva non sapere della revocabilità della prima vendita: il suo precedente amministratore, il sig. Riccardo Castagna, era stato l'acquirente di altri beni immobili (terreni ubicati in Settala) dalla fallita ITAM e del relativo atto dispositivo era stata chiesta declaratoria di inefficacia da parte del Fallimento (v. doc. n. 24, fascicolo attoreo); i soli due soci diversi della società da lui amministrata erano la madre del Castagna nonché il figlio di questi. Inoltre, giova sottolineare che la malafede è resa palese dal fatto che il terzo subacquirente non ha pagato contestualmente il prezzo, ma una parte del corrispettivo viene indicata come già corrisposta e il residuo, mediante venti rate semestrali consecutive, a partire dal 30 giugno 2012 e sino al 31 dicembre 2021. Le circostanze innanzi esposte, sono da ritenersi utili a dimostrare l'effettiva conoscenza, da parte della Gepar Immobiliare S.r.l., degli effetti pregiudizievoli dell'atto intercorso tra la fallita e la PRIMA C.M. nei confronti dei creditori. Sulla scorta di tali elementi di valutazione, complessivamente e univocamente apprezzati, deve reputarsi dimostrata la piena consapevolezza, da parte della società acquirente, la GEPAR IMMOBILIARE, dell'inefficacia del precedente contratto di compravendita concluso tra la ITAM poi fallita e la PRIMA C.M e può dirsi provato lo stato soggettivo di mala fede della stessa subacquirente, inteso quale piena consapevolezza che l'atto di acquisto concluso tra il suo dante causa e la debitrice fallita fosse revocabile, ai sensi dell'articolo 67 L.F..



In definitiva, la vendita stipulata in data 15 dicembre 2005 va dichiarata inefficace a vantaggio di tutti i creditori ammessi al passivo fallimentare.

Considerazioni analoghe valgono con riguardo al contratto di compravendita, concluso in data 24 novembre 2005, tra la Prima C.M. S.r.l. e la A.R.M.A. di Marchetto Adriano & C. s.a.s., rogato per Notar Labate di Sora e avente ad oggetto il complesso industriale ed il terreno siti in Boiano. Tale contratto è stato stipulato quindici giorni dopo la dichiarazione di fallimento dell'originaria dante causa, per il corrispettivo di €. 1.800.000,00 oltre Iva, somma che la parte venditrice ha dichiarato di aver ricevuto in precedenza dalla parte acquirente, cui ha rilasciato quietanza con rinuncia all'ipoteca legale. Tale atto dispositivo è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso in data 20 dicembre 2005, successivamente alla notificazione del primo atto di citazione nei confronti dell'alienante PRIMA C.M. S.r.l.. Lo stesso atto figura precedere di ventuno giorni la successiva compravendita del 15 dicembre 2005 e indica un corrispettivo onnicomprensivo, non distinto per i cespiti, alienati in blocco. Anche la A.R.M.A. di Marchetto Adriano & C. s.a.s. presenta un oggetto sociale del tutto diverso dalla compravendita di beni immobili e riferito alla "installazione, manutenzione, riparazione e commercio al minuto ed all'ingrosso di impianti termoidraulici e di irrigazione e affini di qualsiasi genere, montaggio di impianti vari, commercio all'ingrosso di materiali ed articoli idrotermici e sanitari" (v. visura, doc. n. 24, allegato al rispettivo atto di citazione). La stessa società ha un capitale sociale di €. 35.000,00, del tutto inidoneo ad assicurare l'adempimento del contratto e i due soci della medesima, Adriano Marchetto, accomandatario, e Marilena Cenci, accomandante, detengono cariche e partecipazioni in diverse imprese,



nessuna delle quali operante nel settore delle compravendite immobiliari (v. doc. n. 25, *ibidem*). Il prezzo della compravendita è nettamente inferiore a quello che figura indicato nella originaria compravendita del 22 aprile 2005 e non si comprende come il prezzo stesso sia stato determinato, nella originaria come nella successiva vendita, in relazione ai diversi compendi alienati. Il corrispettivo viene indicato come interamente versato prima della stipula del contratto, secondo la nota formula utilizzata per simulare il passaggio di denaro, come peraltro già rimarcato dalla sentenza non definitiva, rispetto al primo contratto del 22 aprile 2005. La Suprema Corte ha altresì affermato che la prova della simulazione di una quietanza di pagamento ben può dal Curatore fallimentare essere dimostrata attraverso l'assoluta mancanza di prova del versamento del denaro, soprattutto se l'importo è assoggettato per la sua ingente entità ai divieti della normativa antiriciclaggio ed alla conseguente necessità di una traccia documentale dell'effettivo versamento (Cass. Civ., n. 11144/2009). E nel caso di specie l'allegazione degli assegni senza prova dell'effettivo pagamento e delle cambiali non vale a dimostrare il pagamento del corrispettivo.

Appare manifesta, sulla scorta degli elementi richiamati, la natura fraudolenta di tale cessione dei beni, posta in essere dalla PRIMA C.M. con l'intento di consolidare la sottrazione dei beni della fallita propria dante causa – giusta contratto anteriore di soli sette mesi.

Va infine osservata l'inopponibilità al Fallimento attore delle vicende circolatorie che avrebbero interessato parte dei beni siti in Boiano, con particolare riguardo alla posizione della intervenuta Emme Immobiliare S.r.l., essendosi le medesime verificate nel 2011 (v. atto di scissione di A.R.M.A. Marchetto sas del 7.2.2011, doc. 3 fasc. Emme Immobiliare),



dunque cinque anni dopo la trascrizione nei pubblici registri della domanda giudiziale di revocatoria e di nullità su iniziativa del Fallimento della ITAM. La formalità della trascrizione della domanda consente all'attore, che eserciti una pretesa avente a oggetto un diritto reale immobiliare, di rendere opponibile la sentenza anche al successore a titolo particolare della parte convenuta – estraneo al giudizio -, in base a un atto trascritto o iscritto successivamente alla trascrizione della stessa domanda giudiziale (v. Cass. Civ. 8.4.2013, n. 8495).

In definitiva, anche la seconda vendita va dichiarata inefficace a vantaggio di tutti i creditori ammessi al passivo fallimentare. Il terzo subacquirente deve, poi, essere condannato alla restituzione dei beni per cui è causa.

Le spese lite seguono la soccombenza nei confronti della Gepar Immobiliare S.r.l. e della A.R.M.A. di Marchetto Adriano & C. s.a.s. e delle società subentrate nei relativi rapporti attivi e passivi e sono liquidate, come in dispositivo, in applicazione delle tariffe professionali vigenti in relazione alle cause di valore indeterminabile, complessità alta e valori tabellari massimi in rapporto a ciascuna fase del processo, in ragione della natura e della peculiarità delle questioni trattate, a favore dell'Erario ai sensi dell'articolo 133 T.U. spese di giustizia.

Sussistono giusti motivi, ravvisabili nella sopravvenuta dichiarazione di fallimento della PRIMA C.M. S.r.l. per pronunciare la compensazione delle spese processuali tra il medesimo e la parte attrice, relativamente a tutti i giudizi riuniti.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nei giudizi in epigrafe, così provvede:



1) accoglie le domande formulate ai sensi degli articoli 66 L.F. e 2901 cod. civ. dal Fallimento della ITAM INTERNATIONAL S.a.s. di Nerina Filippone & C. e del socio accomandatario Nerina Filippone in proprio e, per l'effetto, dichiara l'inefficacia, nei confronti della Procedura fallimentare e dei creditori ammessi al passivo fallimentare, delle due compravendite dei complessi industriali meglio indicati in citazione: contratto di compravendita a rogito notaio Maria Lida Cianci di Roma del 15.12.2005, stipulato da PRIMA CM e Gepar Immobiliare S.r.l. avente ad oggetto i due complessi industriali siti in Pioltello (MI) e Vellezzo Bellini (PV) e contratto di compravendita stipulato da PRIMA C.M. in data 24.11.2005 e A.R.M.A. Di Marchetto Adriano & C. s.a.s., relativa al terzo complesso industriale e al terreno ubicati nel Comune di Boiano (CB);

2) per l'effetto, condanna:

la GEPAR IMMOBILIARE S.r.l., nonché le società alla medesima eventualmente succedute nei rapporti attivi e passivi a restituire al Fallimento i due complessi industriali siti in Pioltello (MI) e Vellezzo Bellini (PV) oggetto del contratto di compravendita del 15.12.2005, come in atti specificamente descritti;

la A.R.M.A. di Marchetto Adriano & C. s.a.s., la Emme Immobiliare S.r.l. e la CODECU Immobiliare S.r.l., quali società succedute nei relativi rapporti attivi e passivi, a restituire al Fallimento il complesso industriale e il terreno siti in Comune di Boiano (CB), oggetto del contratto di compravendita del 24.11.2005, come in atti descritti;

4) Condanna le società convenute:

GEPAR IMMOBILIARE S.r.l. al pagamento delle spese di lite in favore dell'Erario, liquidate nella somma di €. 25.254,00 per compensi professionali, oltre spese gen. IVA e CPA come per legge;

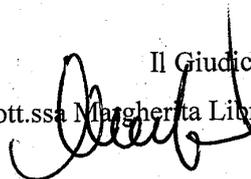


A.R.M.A., di Marchetto Adriano & C. s.a.s., Emme Immobiliare S.r.l. e Codecu Immobiliare S.r.l. al pagamento, in solido, delle spese di lite in favore dell'Erario, liquidate nella somma di €. 25.254,00 per compensi professionali, oltre spese gen. IVA e CPA come per legge;

5) Dichiara compensate le spese di lite tra la parte attrice e il fallimento della PRIMA C.M. S.r.l., relativamente a tutti le cause riunite.

Roma, 6 settembre 2021

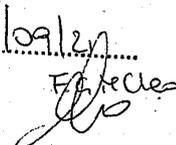
Il Giudice
dott.ssa Margherita Libri



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, li 21/09/21

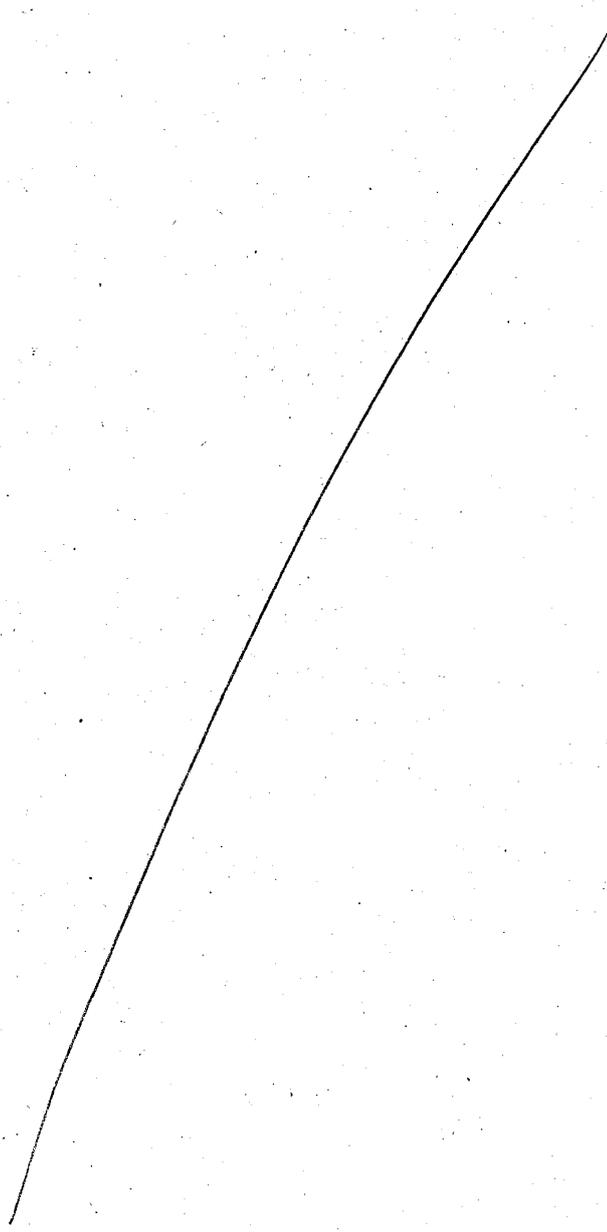
F. P. Cecchi




Sentenza n. 14697/2021 pubbl. il 21/09/2021

RG n. 85142/2005

Repert. n. 17626/2021 del 21/09/2021





**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DELLA LEGGE**

COMANDIAMO

a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti ed a chiunque spetti di mettere a
Esecuzione il presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi assistenza ed a tutti gli
Ufficiali della Forza Pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti

**FORMULA ESECUTIVA RILASCIATA TELEMATICAMENTE SU
SENTENZA ESTRATTA DAL FASCICOLO TELEMATICO A RICHIESTA**

DELL'AVV. LUIGI AMERIGO BOTTAI

NELL'INTERESSE DI FALL. ITAM INTERNATIONAL S.a.s. di FILIPPONE & C.

Roma li **07/03/2022**

f.to digitalmente

Il Funzionario giudiziario

Enrico Di Ubaldo

