

Civile Ord. Sez. 6 Num. 12700 Anno 2019
Presidente: GENOVESE FRANCESCO ANTONIO
Relatore: DOLMETTA ALDO ANGELO
Data pubblicazione: 13/05/2019

ORDINANZA

sul ricorso 1899-2018 proposto da:

CURATELA FALLIMENTO ARCOBALENO IMMOBILIARE SRL, in persona del Curatore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ANTONIO POLLAIOLI 5, presso lo studio dell'avvocato YURI PICCIOTTI, rappresentata e difesa dall'avvocato ROBERTO BOCCHINI;

- ricorrente -

contro

DI MARCANTONIO CONCETTA, elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE DEI MELLINI 51, presso lo studio dell'avvocato BEATRICE ROSSI, rappresentata e difesa dall'avvocato GIUSEPPE ALFONSI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 4484/2017 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 02/11/2017;

1289
10

K.

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 05/02/2019 dal Consigliere Relatore Dott. ALDO ANGELO DOLMETTA.

FATTI DI CAUSA

1.- Con ricorso *ex art. 702 bis* cod. proc. civ., il Fallimento della s.r.l. Arcobaleno Immobiliare ha convenuto avanti al Tribunale di Napoli Concetta Di Marcantonio, per chiedere ai sensi della norma dell'art. 67, comma 1, n. 1 legge fall. (c.d. revocatoria degli sproporzionati) la revoca della vendita immobiliare dalla società di poi fallita posta in essere in data 25 settembre 2012 con detta acquirente.

Con ordinanza del settembre 2015, il Tribunale ha accolto la richiesta formulata dal Fallimento.

2.- E' seguita l'impugnazione da parte della signora Di Marcantonio avanti alla Corte di Appello di Napoli. Che la ha accolta, con sentenza depositata il 2 novembre 2017 e ha così rigettato la domanda revocatoria presentata dalla procedura fallimentare.

3.- La Corte ha in particolare rilevato che, secondo «la relazione di stima dell'arch. Sosaro», «su incarico del curatore del fallimento», il «più probabile valore di mercato dei beni immobili venduti» dalla società poi fallita «era, all'epoca della compravendita e senza considerare l'ipoteca che la Di Marcantonio ha documentalmente dimostrato che su detti immobili ancora gravava, complessivamente pari a € 190.000,00». Per subito aggiungere che, peraltro, «non è a questo valore che andava rapportato il prezzo di € 120.000,00 pagato», ma all'inferiore valore di mercato che avevano gli

Ric. 2018 n. 01899 sez. M1 - ud. 05-02-2019
-2-

J.

immobili in oggetto, «tenendo conto dell'ipoteca che vi era ancora iscritta al momento della conclusione della compravendita in questione e specificamente indicata nel relativo atto notarile».

In effetti – ha rilevato la Corte territoriale -, «non par dubbio che un immobile, se ipotecato, ha in concreto un valore di mercato in qualche misura inferiore a quello di un immobile identico, ma non gravato da ipoteche e che la stima del suo effettivo valore può e deve essere ragionevolmente fatta considerando i costi che l'acquirente dovrà presumibilmente in definitiva sopportare per ottenere la sua liberazione dalle ipoteche da cui è gravato».

Perciò – ha proseguito la pronuncia - «nella specie era onere della curatela attrice provare che i beni venduti dalla Arcobaleno Immobiliare s.r.l. alla Di Marcantonio al prezzo di € 120.000,00, sebbene gravati da un'ipoteca, avevano un valore di mercato di oltre un quarto superiore». «Invece la curatela non solo non ha fornito questa prova», ma «non ha nemmeno tempestivamente contestato che la Di Marcantonio, come da costei invece tempestivamente e specificamente allegato, aveva pagato € 116.000,00 alla creditrice ipotecaria per ottenerne il consenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sugli immobili acquistati, limitandosi ad adombrare dei generici sospetti sulla veridicità di tale pagamento e del suo scopo definendoli ripetutamente "presunti"».

4.- Avverso tale pronuncia è insorto il Fallimento, che ha presentato ricorso affidato a un motivo di cassazione.

Ha resistito, con controricorso, la signora Concetta Di Marcantonio.

Il Fallimento ha anche depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

5.- Il motivo di ricorso assume, nella sua intestazione, violazione dell'artt. 2697 cod. civ. e anche degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ., nonché vizio di omesso esame di fatto decisivo e controverso.

Nei suoi contenuti il motivo, che non risulta possedere uno svolgimento propriamente lineare, risulta muovere quattro diverse censure alla sentenza della Corte territoriale.

5.1.- La prima consiste in ciò che la sentenza «ha operato un'autonoma valutazione della vicenda senza tenere in considerazione tutti gli elementi istruttori allegati dalle parti». Non ha tenuto conto, in particolare, della perizia estimativa del tecnico nominato dal giudice delegato», arch. Sosaro, e del fatto che la signora Di Marcantonio non ha provveduto a contestare tale perizia (il corpo del ricorso e quello della memoria difensiva riproducono entrambi, per tale proposito, una parte del testo della comparsa di costituzione e risposta di primo grado della convenuta).

5.2.- La seconda censura è che la sentenza impugnata «appare aver omesso la corretta valutazione del tenore delle difese delle parti, ai fini dell'art. 115 cod. proc. civ., delle risultanze documentali e delle presunzioni allegate in atti».

5.3.- La terza censura assume che, ai fini dell'azione revocatoria, rileva solo il «prezzo pattuito e versato» per l'acquisto del bene. E che la «presenza di un'iscrizione ipotecaria non incide sul valore del bene poiché non rappresenta una modalità di determinazione del prezzo, ma solo (attraverso l'accollo del debito) una delle modalità di pagamento dello stesso».

5.4.- La quarta censura si sostanzia nell'affermare che ha errato la Corte napoletana, nel ritenere che il Fallimento non abbia adempiuto gli oneri probatori che gravavano: secondo il ricorrente, «la curatela ha assolto l'onere probatorio», «incombendo all'acquirente l'onere di dimostrare che tale ulteriore pagamento» (come relativo all'estinzione dell'ipoteca) «ha attinenza cronologica e causale col negozio in questione».

6.- Il motivo non merita di essere accolto, in nessuna delle articolazioni di cui si compone.

7.- La prima e la seconda censura, che propongono un'unica questione, come riflessa nel vizio di legge (n. 5.1.) e nel vizio di omesso esame (n. 5.2.), non si confrontano con la *ratio decidendi* del provvedimento impugnato.

Il quale propriamente muove, anzi, proprio dalle risultanze della relazione tecnica redatta dall'arch. Sosaro (cfr. sopra, n. 3, primo capoverso), per indicare il valore di mercato di base dell'immobile in discussione; e altresì espressamente aggiunge che tale valore di base «è in sostanza riconosciuto dalla stessa appellante» signora Di Marcantonio. Per proseguire osservando che, peraltro, tale perizia non ha tenuto conto - nell'indicare appunto il «valore dell'immobile» - dell'esistenza di un'ipoteca a gravare l'immobile, del resto specificamente riportata dal relativo atto notarile di vendita. E per concludere, poi, che dalla sussistenza di un simile peso non si può comunque prescindere.

8.- La terza censura - per cui per la rilevazione del carattere sproporzionato ex art. 67 comma 1, n. 1, legge fall., di una vendita, si deve fare riferimento unicamente al «prezzo» della stessa - si manifesta senz'altro scentrata.

La citata norma fa espresso richiamo, infatti, al rapporto tra l'insieme di quanto dato e/o promesso dal soggetto di poi fallito

e quanto, nel complesso, ricevuto in cambio («gli atti ... in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso»). Secondo quanto si iscrive coerentemente, del resto, nella logica della figura di revocatoria relativa agli atti sproporzionati: che si focalizza proprio sul disequilibrio sostanziale delle attribuzioni patrimoniali (compiute o promesse) che risultano discendere dall'operazione intercorsa tra il soggetto poi fallito e il contraente *in bonis*.

9.- La quarta censura pure non si confronta con la motivazione specificamente adottata dalla sentenza della Corte napoletana. Che incide sulla ripartizione dell'onere della prova, come per contro ritiene il ricorrente. Ma procede, per contro, alla valutazione delle prove in concreto offerte dalle parti: rilevando, in particolare, come a fronte della specifica indicazione del versamento fatto da Concetta Di Marcantonio per estinguere l'ipoteca, il Fallimento si sia limitato ad «adombrare generici sospetti» (sopra, n. 3, ult. capoverso).

Del resto, ai fini del riscontro dei presupposti della revocatoria degli atti sproporzionati, determinante risulta essere, per sé, il valore - come determinato dall'essere nel concreto gravato dal peso di un'ipoteca - da assegnare al bene compravenduto; e non già la sopravvenuta estinzione del diritto del creditore che dell'ipoteca si giova.

10.- In conclusione, il ricorso va respinto.

Le spese seguono la regola della soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte respinge il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida nella somma di € 6.100.00 (di cui € 100,00 per esborsi).

Dà atto, ai sensi dell'13 comma 1 *quater* d.p.r. n. 115/2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, secondo il disposto del comma 1 *bis* dell'art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta Sezione civile, addì 5 febbraio 2019.

Il Presidente

