

Revocatoria fallimentare per atti sproporzionati: disequilibrio sostanziale delle attribuzioni patrimoniali compiute o promesse

**Revocatoria fallimentare per atti sproporzionati:
disequilibrio sostanziale delle attribuzioni patrimoniali
compiute o promesse**

**Cassazione Civile, Sezione VI, Sottosezione 1, Ordinanza n.
12700 del 13/05/2019**

Con ordinanza del 13 maggio 2019, la Corte di Cassazione Civile, Sezione I, in materia di procedure concorsuali, ai fini della rilevazione del carattere sproporzionato, ex art. 67 comma 1 della L.F. di una vendita, bisogna far riferimento al rapporto tra l'insieme di quanto dato e/o promesso dal soggetto poi fallito e quanto, nel complesso, ricevuto in cambio. Del resto, nella logica della figura di revocatoria relativa agli atti sproporzionati rientra proprio il disequilibrio sostanziale delle attribuzioni patrimoniali compiute o promesse che risultano discendere dall'operazione intercorsa tra il soggetto poi fallito ed il contraente in bonis.

**Cassazione Civile, Sezione VI, Sottosezione 1, Ordinanza n.
12700 del 13/05/2019**

**Revocatoria fallimentare per atti sproporzionati:
disequilibrio sostanziale delle attribuzioni patrimoniali
compiute o promesse**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 1

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. __ – Presidente –

Dott. __ – Consigliere –

Dott. __ – Consigliere –

Dott. __ – Consigliere –

Dott. __ – rel. Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso __ proposto da:

CURATELA FALLIMENTO (OMISSIS) SRL – ricorrente –

contro

D. – controricorrente –

avverso la sentenza n. __ della CORTE D'APPELLO di NAPOLI,
depositata il __;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio non partecipata del __ dal Consigliere Relatore

Dott. __.

Svolgimento del processo

1.- Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., il Fallimento della S.r.l. (OMISSIS) ha convenuto avanti al Tribunale di Napoli D., per chiedere ai sensi della norma della L. Fall. art. 67, comma 1, n. 1 (c.d. revocatoria degli sproporzionati) la revoca della vendita immobiliare dalla società di poi fallita posta in essere in data __ con detta acquirente.

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

2.- È seguita l'impugnazione da parte di D. avanti alla Corte di Appello di Napoli. Che la ha accolta, con sentenza depositata il __ 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. S.”*, *“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 D.M. ha documentalmente dimostrato che su detti immobili ancora gravava, complessivamente pari a Euro __”*. Per subito aggiungere che, peraltro, *“non è a questo valore che andava rapportato il prezzo di Euro __ pagato”*, ma all'inferiore valore di mercato che avevano gli 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 (OMISSIS) s.r.l. alla D.M. al prezzo di Euro __, 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 D.M., come da costei invece tempestivamente e specificamente allegato, aveva pagato Euro __ 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, D.

Il Fallimento ha anche depositato memoria.

Motivi della decisione

5.- Il motivo di ricorso assume, nella sua intestazione, violazione dell’artt. 2697 c.c. e anche degli artt. 115 e 116 c.p.c., 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. S., e del fatto che D. 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 c.p.c., 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. S. (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" D. 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 L. Fall. ex art. 67 comma 1, n. 1, 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 D. 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 Euro __ (di cui Euro __ per esborsi).

Dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, 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 dell'art. 13, comma 1 bis.

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

Depositato in Cancelleria il 13 maggio 2019

Cass_civ_Sez_VI_1_Ord_13_05_2019_n_12700