

303/10  
N° 437/07 A.C.C.  
N° 4049/10 Cron.  
804/10 Rep.

TRIBUNALE DI URBINO  
REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il giudice dr. Alessandro Pascolini ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

OGGETTO:  
lesione  
legittima

nella causa iscritta al n. 437/07 R.C., promossa da:

(A)

elettivamente domiciliata in Urbino, p.le E. Gonzaga n. 3, presso lo studio dell'avv. (B), rappresentata e difesa dall'avv. (C) per procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

(D)

(E)

elettivamente domiciliati in Urbino, via della Rocchetta n. 2, presso lo studio dell'avv. Gabriele Chiarini che li rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione

(F)

elettivamente domiciliata in Urbino, via Salvemini, presso lo studio dell'avv.

(I) rappresentata e difesa dall'avv. (L) per procura in calce alla comparsa di costituzione

CONVENUTI

(G)

CONVENUTA-CONTUMACE

OGGETTO: lesione legittima-dissimulazione donazione-riduzione

CONCLUSIONI DELLE PARTI

avv. (C) per l'attrice: "Piaccia al Giudice, *contrariis rejectis*:

accertare la simulazione relativa dell'atto di compravendita immobiliare del 4/4/1995 meglio descritto in narrativa, in quanto dissimulante una donazione;

conseguentemente ridurre la predetta donazione ex art. 560 c.c. in favore dell'attrice, erede legittima del *de cuius*, al fine della reintegrazione della quota di legittima pari a ¼ della massa ereditaria, alla medesima spettante; in caso di accoglimento delle domande che precedono, salva la preventiva escussione del patrimonio dei donatari, condannare il terzo acquirente ( F ) alla restituzione dell'immobile alla massa ereditaria.

Con vittoria di spese ed onorari di causa."

avv. Chiarini per i convenuti ( D ) e ( E ) "Voglia il Giudice, *contrariis rejectis*, respingere le domande attoree.

Con vittoria di spese competenze ed onorari."

avv. ( L ).. per la convenuta ( F ) : "Voglia il Giudice, *contrariis rejectis*,

- 1) rigettare la domanda attorea in quanto infondata in fatto e diritto; conseguentemente condannare l'attrice al risarcimento dei danni conseguenti da valutarsi in via equitativa a seguito di trascrizione della domanda di riduzione sul bene di proprietà di ( F ) ;
- 2) in subordine in ipotesi di accoglimento della domanda attorea e quindi di accertata simulazione dell'atto di compravendita del 4/4/1995, dichiarare ( D ) , ( E ) e ( G ) tenuti a garantire ( F ) da ogni pregiudizio derivante dall'azione di riduzione con liberazione della trascrizione della domanda sul bene acquistato e conseguentemente dichiarare i predetti tenuti al risarcimento del danno da valutarsi in via equitativa, in relazione al pregiudizio subito della trascrizione della domanda di riduzione.

Con vittoria di spese competenze ed onorari."

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 31/3-3/4/2007 ( A ) conveniva davanti a questo Tribunale ( D ) , ( E ) , ( G ) e ( F ) .

L'attrice esponeva:

- che è erede legittima del padre ( M ) , deceduto il 4/5/2005;
- che ha accettato l'eredità con beneficio di inventario;
- che il padre e la madre, ( G ) in data 4/4/1995 avevano apparentemente venduto al fratello ( D ) e alla di lui moglie ( A ) un immobile sito in Fermignano;
- che la vendita dissimulava in realtà una donazione, in quanto il prezzo non era stato pagato;

-che gli acquirenti avevano a loro volta venduto il bene a (F)

Ciò premesso, chiedeva che il giudice adito dichiarasse la simulazione della compravendita e la conseguente lesione di legittima, riducendo la donazione al fine della reintegrazione della sua quota di legittima, e condannasse la terza acquirente, previa escussione del patrimonio dei donatari, alla restituzione dell'immobile alla massa ereditaria.

I convenuti (D) e (E) si costituivano in giudizio e chiedevano respingersi le domande in quanto infondate, eccependo di aver regolarmente pagato l'immobile acquistato.

La (G) non si costituiva in giudizio.

La (F) si costituiva in giudizio e, affermata la sua estraneità ai rapporti tra le altre parti e la sua buona fede nell'acquisto, chiedeva la condanna al risarcimento del danno conseguente alla trascrizione della domanda, dell'attrice in caso di rigetto della domanda, e degli altri convenuti in caso di accoglimento.

Venivano ammesse ed assunte prove per interrogatorio e testi.

Successivamente le parti precisavano le conclusioni definitive e il giudice tratteneva la causa per la decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attrice è risultata infondata, e deve essere respinta.

I convenuti (D) e (E) hanno provato, documentalmente e per testi, di aver regolarmente pagato l'immobile.

In particolare, dal preliminare 5/2/1994 (doc. 2), risultano quietanzati dai venditori i pagamenti di lire 30.000.000 al momento della redazione dello stesso preliminare, di lire 17.000.000 il 10/6/1994 e di lire 70.000.000 il 25/6/1994, per un importo complessivo di lire 117.000.000, pari al prezzo di vendita.

L'attrice nella memoria ex art. 183 n. 2 c.p.c. ha eccepito che il predetto documento non ha data certa, e ne ha contestato la veridicità del contenuto.

Nelle difese conclusive afferma che, atteso il disconoscimento e la mancanza di istanza di verifica, il documento non ha alcuna efficacia probatoria.

La tesi è infondata, in quanto non v'è stato un disconoscimento in senso tecnico, ma, come si è premesso, la contestazione della mancanza di data certa e della non veridicità del contenuto.

Il documento costituisce quindi principio di prova scritta, e correttamente il giudice ha ammesso le prove testimoniali dirette a confermarne la data e il contenuto.

Il teste (N) ha affermato che il preliminare fu stipulato in sua presenza, e che in tale occasione gli acquirenti consegnarono una somma in contanti; ha altresì confermato che il 22/6/1994 gli acquirenti esibirono sempre in sua presenza alcuni titoli di credito, i quali restarono in deposito presso lo stesso teste fino al 25/6/1994, quando furono consegnati ai venditori.

I convenuti hanno altresì prodotto richiesta di assegni circolari per complessive lire 70.000.000, e matrici degli assegni stessi; il direttore della filiale della banca emittente, esaminato in qualità di teste, ha confermato l'emissione dei predetti assegni.

Non appare rilevante che il teste (N) non ricordi l'importo della somma contante consegnata, né quello degli assegni circolari.

Non rileva nemmeno che il teste non ricordi la seconda dazione di lire 17.000.000.

Il complesso probatorio costituito dai documenti menzionati e dalle testimonianze suddette, integrato da ovvie presunzioni, appare più che sufficiente a dimostrare l'avvenuto pagamento.

L'attrice contesta tale prova, deducendo pretese incongruenze nella deposizione del (N) (inspiegabile presenza del notaio alla dazione degli acconti, mancanza di un verbale di deposito degli assegni circolari ecc.) che appaiono assolutamente irrilevanti.

Va peraltro osservato che chi deduce la simulazione ha l'onere di provarla.

L'attrice non ha provato nulla, se non il fatto, del tutto irrilevante, che il fratello e la cognata occupavano già prima dell'acquisto, a titolo gratuito, l'appartamento per cui è causa.

L'attrice prospetta inoltre una serie di elementi indiziari, in forza dei quali dovrebbe presumersi la simulazione.

Peraltro alcuni di tali elementi sono risultati insussistenti (mancata prova del pagamento del prezzo); altri sono in sé irrilevanti (rapporti di parentela tra venditori e acquirenti; occupazione gratuita dell'immobile, già da prima dell'acquisto, da parte dei compratori).

Resta la dedotta irrisorietà del prezzo.

L'attrice ha prodotto perizia di parte, da cui risulta che il valore dell'immobile è di euro 185.000,00, mentre il prezzo di cui all'atto di compravendita è di lire 117.000.000 (euro 60.425,46).

Va peraltro osservato che il prezzo è stato convenuto nel 1994, mentre la perizia risale al 2006.

L'argomento è pertanto privo di consistenza: è nozione di comune esperienza l'enorme incremento dei valori immobiliari.

A titolo di esempio chi scrive ha acquistato nel 1989 un appartamento al prezzo di lire 72.000.000 (euro 37.184,90) rivendendolo nel 2009 al prezzo di euro 168.000,00.

In 20 anni il valore di tale immobile è aumentato del 450%: non è quindi assurdo che in 12 anni l'aumento sia stato, come nel caso di specie, del 300%.

Respinta la domanda, le spese seguono la soccombenza.

Per lo stesso motivo, va respinta la domanda proposta dall'attrice contro

(F)

Atteso il rigetto della domanda contro gli altri convenuti, non deve essere presa in considerazione la domanda subordinata di risarcimento del danno della convenuta (F) contro gli altri convenuti stessi.

Quanto alla domanda principale della stessa (F) contro l'attrice, va osservato che la trascrizione della domanda costituisce fonte potenziale di danno.

La (F), peraltro, non ha provato, e nemmeno dedotto, il passaggio dalla potenza all'atto: non ha cioè né dedotto né provato che p.es. ha tentato di vendere la casa, o di ottenere un mutuo, non riuscendovi a causa della trascrizione.

Poiché il danno risarcibile è quello effettivo, e non quello meramente potenziale, e la convenuta non ha provato di aver subito tale danno, anche tale domanda deve essere respinta.

Deve essere ordinata, anche d'ufficio, ai sensi dell'art. 2668 c.c., la cancellazione della trascrizione della domanda.

Attesa la reciproca soccombenza, appare rispondente ad equità la compensazione delle spese, in ragione di 1/3, tra la (F) e l'attrice, con condanna di quest'ultima alla rifusione dei residui 2/3.

P.Q.M.

definitivamente pronunziando, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) rigetta le domande proposte da (A) contro tutti i convenuti;
- 2) rigetta la domanda proposta da (F) contro (A) di condanna al risarcimento del danno;
- 3) ordina la cancellazione della trascrizione della domanda;

- 4) condanna (A) alla rifusione delle spese processuali in favore di (D) e (E), spese liquidate in euro 8.761,80, di cui euro 23,80 per esborsi, euro 2.738,00 per diritti ed euro 6.000,00 per onorario, oltre rimborso spese generali;
- 5) dichiara compensate per 1/3 le spese processuali tra (F) e (A) e condanna (A) alla rifusione dei residui 2/3, liquidati in euro 3.140,00, di cui euro 1.140,00 per diritti ed euro 2.000,00 per onorario, oltre rimborso spese generali.

Così deciso a Urbino, il 1/12/2010

il giudice  
(Alessandro Pascolini)

il cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(Adriana CADDER)

Deposito in Cancelleria il 2.12.10

