

Merito

Il figlio blocca la finta vendita della nuda proprietà dell'immobile alla nuova compagna del de cuius

L'erede fa valere la lesione della quota di legittima provando per presunzioni la donazione: i contraenti hanno una figlia, non basta la menzione dell'atto notarile a dimostrare il passaggio di denaro

VENERDI' 19 APRILE 2019



Simulazione. Non è una vera vendita ma una donazione il trasferimento della nuda proprietà dell'immobile effettuata a suo tempo dal *de cuius* in favore della sua nuova compagna. Morto l'anziano, il figlio ottiene lo stop dal giudice dopo che in capo alla donna si è consolidata la piena proprietà del bene per il venir meno dell'usufrutto riservato in vita al padre. L'erede fa valere la lesione della quota di legittima e può fornire la prova per presunzioni: spetta all'acquirente dimostrare l'effettivo pagamento del prezzo, mentre non basta aver dichiarato nell'atto notarile l'avvenuta corresponsione dell'importo. È

quanto emerge dalla sentenza 975/19, pubblicata dalla prima sezione civile del tribunale di Latina (giudice Concetta Serino).

Diritto autonomo

Accolta la domanda del figlio difeso dai legali di "Associazione del cittadino - associazione Astolfi": il giudice dispone che il conservatore dei registri immobiliari trascriva la simulazione della vendita. Quando il *de cuius* in vita sottoscrive il contratto con la sua nuova partner, per la legge risulta ancora sposato con la madre dell'attore perché è soltanto separato. Ma ha una figlia di undici anni con la donna acquirente della nuda proprietà dell'immobile. L'attore si pone come terzo rispetto alla simulazione facendo valere la lesione all'integrità della quota di legittima e dunque un diritto personale e autonomo, non relativo al patrimonio del *de cuius*. Così non incontra i limiti probatori ex articolo 1417 Cc: oltre che ai testimoni può ricorrere alle presunzioni, purché gravi, precise e concordanti.

Ipoteca mancante

Tali sono le circostanze che depongono per la simulazione della vendita. L'importo indicato nel rogito è poco meno di 7 mila euro, inadeguato per caratteristiche e dimensioni dell'immobile, pur trattandosi della mera cessione di nuda proprietà. Ma la questione non è solo la congruità della somma, tanto che non viene disposta la Ctu per la stima del cespite. In base all'atto notarile l'alienante avrebbe rilasciato quietanza liberatoria sul versamento del corrispettivo, che tuttavia non è prodotta in giudizio. E soprattutto il venditore rinuncia all'ipoteca legale a garanzia della solvibilità debitoria, il che rivela ulteriormente la *causa donandi*. Non resta che pagare le spese di giudizio.

Dario Ferrara